



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK

VALUATION OF IMMOVABLE CULTURAL MONUMENTS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Eva Burešová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Eva Burešová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**
Akademický rok: 2017/18
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Oceňování nemovitých kulturních památek

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Studentka vysvětlí pojmy týkající se oceňování nemovitých kulturních památek. Provede zatřídění, zápis a srovnání jednotlivých druhů. Přehledně zpracuje, jak probíhá postup prohlášení stavby za kulturní památku. Dále se bude zabývat faktory působícími na kulturní památky a popíše postupy oceňování, podrobně rozebere kontribuční metodu.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vytvořit přehled základních pojmů spojených s oceňováním nemovitých kulturních památek a způsobů jejich oceňování s důrazem na kontribuční metodu.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Ekopress, Praha, 2012, ISBN 9788086929880.

Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky pozdějších předpisů.

Mezinárodní oceňovací standardy.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

ABSTRAKT

Oceňování nemovitých kulturních památek je v současné době, kdy dochází k renovacím kulturních památek, aktuálním tématem. Svým individuálním charakterem, vycházejícím z podstaty kulturních památek, nelze jednoduše sestavit uniformní postup ocenění pro všechny kulturní památky. Tato práce má za cíl vytvořit základní přehled pojmů a definic, které jsou s problematikou kulturních památek spjaty, dále definovat postup prohlášení objektu za kulturní památku a zaměřit se i na postupy oceňování s důrazem na kontribuční metodu.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitá kulturní památka, zámek, oceňování nemovitých věcí, kontribuční metoda.

ABSTRACT

Valuation of immovable cultural monuments is the current topic when cultural heritage is being restored. With its individual character based on the nature of cultural monuments, it is not easy to put forward a uniform award procedure for all cultural monuments. This work aims to create a basic overview of concepts and definitions dealing with issues related to cultural monument, to define the procedure of proclaiming the object as a cultural monument and to focus on valuation procedures with an emphasis on the contribution method.

KEYWORDS

Immovable cultural monument, palace, real estate valuation, contribution method.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

BUREŠOVÁ, E. Oceňování nemovitých kulturních památek. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 77 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 22. 5. 2018

Ing. Eva Burešová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucí diplomové práce paní Ing. Miladě Komosné Ph.D. za její čas, trpělivost a ochotu, kterou mi věnovala v průběhu tvorby práce.

Obsah

1	ÚVOD.....	10
2	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY.....	11
2.1	DĚLENÍ KULTURNÍCH STATKŮ	13
2.2	PRÁVNÍ PŘEDPISY A MEZINÁRODNÍ DOKUMENTY	16
2.3	PAMÁTKOVÝ ZÁKON A PÉČE	16
2.3.1	NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV	17
2.3.2	ÚSTŘEDNÍ SEZNAM KULTURNÍCH PAMÁTEK V ČR	18
2.3.3	PROHLAŠOVÁNÍ KULTURNÍCH PAMÁTEK.....	20
2.3.4	ZRUŠENÍ PROHLÁŠENÍ KULTURNÍCH PAMÁTEK	22
2.3.5	OCHRANA KULTURNÍCH PAMÁTEK.....	22
2.3.6	RESTAUROVÁNÍ A OBNOVA KULTURNÍCH PAMÁTEK	23
2.4	METODIKA OCENĚNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY.....	23
2.4.1	TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	23
2.4.2	OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	28
2.4.3	REKONCILIACE	29
2.4.4	KONTRIBUČNÍ METODA	29
2.4.5	ANALÝZA NÁKLADŮ A UŽITKŮ – CBA	30
3	APLIKOVÁNÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU	36
3.1	ZÁMEK RADEŠÍN	36
3.2	HISTORIE OBJEKTU	42
3.3	SITUAČNÍ ANALÝZA TRHU.....	47
3.4	OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI	48
3.4.1	OCENĚNÍ OBJEKTU DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	52

3.4.2	OCENĚNÍ OBJEKTU POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	60
3.4.3	OCENĚNÍ OBJEKTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	68
3.4.4	KONTRIBUČNÍ METODA A NETRŽNÍ BÁZE OCENĚNÍ.....	68
3.5	VYHODNOCENÍ.....	69
4	ZÁVĚR.....	70
5	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	71
6	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	74
7	SEZNAM TABULEK.....	75
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	76
9	SEZNAM PŘÍLOH.....	77

1 ÚVOD

Problematika kulturních památek je v současné době velmi diskutována, protože dochází k častým renovacím a rekonstrukcím nemovitých kulturních památek. Dědictví, jako pozůstatek po našich předcích, by mělo být chráněno před nepříznivými vlivy způsobené jak proudem času, tak lidským faktorem. Nemovité kulturní památky by měly být rekonstruovány a opravovány tak, aby byl zachován historický ráz objektu, ale ideálně by se nemělo zapomínat na funkčnost objektu jako celku. Legislativa České republiky myslí na danou problematiku a dohled zajišťuje Národní památkový ústav.

Hodnotu historicky cenných objektů není snadné definovat, protože kulturní památky si nesou svůj historický koncept, individuální vlastnosti a charakter, který tvoří přidanou hodnotu oproti fyzicky srovnatelné budově. Pro zohlednění těchto vlastností byla využita kontribuční metoda.

Diplomová práce byla systematicky vedena a rozdělena do jednotlivých kapitol. V rámci řešené práce se věnuji definování pojmů spojenými s nemovitými kulturními památkami, dále vymezení postupu prohlášení objektu za kulturní památku a formulace možného postupu ocenění se zaměřením na kontribuční metodu.

Po uvedení analýzy současného stavu je řešena problematika jako taková na příkladu nemovité kulturní památky, konkrétně zámku Radešín, ke kterému byly poskytnuty podklady a informace nutné pro aplikaci teoretických faktů. Nejprve je popsána historie zámku Radešín, zápis a postup prohlášení za kulturní památku a také ocenění.

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY

Pro zorientování v problematice tématu je zapotřebí se nejdříve zorientovat v teoretických přístupech a až následně může být provedeno řešení samotného problému na konkrétním příkladu. Proto jsou v úvodní části definovány základní pojmy spjaté s problematikou kulturních památek, oceňování nemovitých věcí, postup prohlášení za kulturní památku, příslušná legislativa a kontribuční metoda.

Nejprve je nutné definovat základní pojmy, které představují souhrn definic nutných k orientaci v daném tématu.

KULTURNÍ PAMÁTKA

Vymezení pojmu kulturní památka je předepsáno zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči. Za kulturní památky prohlašuje ministerstvo kultury České republiky movité, nemovité věci, popřípadě jejich soubory. Přesná definice pojmu je vysvětlena v kapitole 2.1

NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKA

Pojem národní kulturní památka je výstižně definován zákonem o státní památkové péči, kde se § 4 věnuje této problematice.

„(1) Kulturní památky, které tvoří nejvýznamnější součást kulturního bohatství národa, prohlašuje vláda České republiky nařízením za národní kulturní památky a stanoví podmínky jejich ochrany.

(2) Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče o národní kulturní památky.“ [25]

ZÁMEK

Zámek je velkolepá budova, která většinou vychází ze základů hradní a klášterní koncepce. Zámek je bohatě zdobený a rozsáhlý, původně sloužil šlechtickým rodům jako reprezentativní sídlo. Druhy zámeckých staveb se rozdělují podle více kritérií. Jedním z typů je vodní zámek, který je charakterizován tím, že je obehnaný příkopem a vodou, nebo je postavený na řekách či jezerech.

Zámeček – pod pojmem zámeček si můžeme představit typicky lovecký zámek, který sloužil pro přijímání dvorní společnosti při pořádání honů.

Palác – jedná se o reprezentativně vyvedené obytné a vládní sídlo. Tento pojem, s nímž se také často setkáme ve spojení s orientálními nebo antickými zámeckými

stavbami, je přejat z italského Palazzo a můžeme jej v různých obměnách najít v mnoha jazycích: v Anglii se reprezentativní stavby označují jako Palace, ve Francii slovo Palais označuje reprezentativní městskou stavbu.

V zásadě neexistuje žádná přesná definice pojmů zámek a palác, a proto někdy bývají v českém jazyce používány různě.

Dále se zámky mohou stejně jako další stavby dělit podle stavebních slohů, ve kterém byly vybudovány, nebo později přeměněny, například sloh renesanční, barokní, rokokový, klasicistní.

HRAD

Jedná se o feudální opevnění, které bylo vybudováno z pravidla v časovém rozmezí od jedenáctého až šestnáctého století. Hrady, stejně jako zámky se dělí podle několika kritérií. Například hrad s obvodovou zástavbou, hrad přechodového typu, hrad kastelového typu, hrad s plášťovou zdí, hrad blokového typu. Hrady ovšem svých charakterem můžou být zařazeny i do více typů, respektive jejich části mohou být různě zařazeny. Důvodem je častá přestavba v jiném slohovém období. Do dalšího členění spadají hrady skalní a vodní. Největším hradem v České republice je Pražský hrad.

LETOHRÁDEK

Je stavba, která svými rozměry může sloužit jako rezidence, avšak převážně sloužila jen k potěšení a odpočinku, méně často pro státní záležitosti, např. Letohrádek královny Anny na Pražském hradě.

SÍDELNÍ ÚTVAR

Sídelní útvar se jinak také reprezentuje pod pojmem sídlo. Jedná se o seskupení hospodářských a obytných objektů na daném území. Věda, která se věnuje studiu sídelních útvarů se nazývá geografie sídel. Jako příklad venkovských sídel se dají představit samoty, hájovny a statek.

GOODWILL

Pod pojmem goodwill si můžeme představit vyjádření kladné hodnoty vztahující se k danému objektu. Jedná se o abstraktní vyjádření hodnoty. V případě kulturních památek se jedná o dobré jméno, se kterým se památka váže. Ve většině případů je pojem goodwill spojován s ekonomickou podstatou díla. Pro lepší vyjádření uvádím příklad: květinářství, které nabízí čerstvé květiny denně s milou obsluhou. Takový podnik má vysokou hodnotu goodwillu, z čehož vyplývá, že zákazníci se budou vracet k osvědčené kvalitě.

Dalším pojmem, který je nutno zmínit je pojem *genius loci*, bývá častokrát zaměňován s pojmem *goodwill*.

GENIUS LOCI

Jedná se o nehmotnou a neobchodovatelnou složku oceňovaného majetku, která se překládá jako duch, respektive kouzlo místa. V římské mytologii se *geniem loci* představoval malý bůžek, v zemské podobě had, který stráží dané místo. Ovšem momentálně ve vztahu k památkám se nejedná o bůžka, nýbrž o určitý abstraktní pocit, který v místě vyvolává památka, nebo okolí prvku. Například pobyt významného panovníka na daném místě.

2.1 DĚLENÍ KULTURNÍCH STATKŮ

Dělení nemovitých kulturních statků je důležité pro lepší orientaci v dané problematice. Následující kapitoly podrobně popisují definice kulturní památky, národní kulturní památky, památkové zóny, památkové rezervace a dalších.

KULTURNÍ PAMÁTKA

Kulturní památky se evidují v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, který vede Národní památkový ústav. Přehled nemovitých kulturních památek je přístupný na webových stránkách. V půlročních intervalech zveřejňuje ministerstvo kultury přehled vedených řízení o prohlášení za kulturní památku včetně stručného odůvodnění výroku rozhodnutí.

Definice kulturní památky je dána zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, konkrétně § 2 „*Kulturní památka – (1) za kulturní památky podle zákona prohlašuje ministerstvo kultury České republiky (dále jen "ministerstvo kultury") nemovité a movité věci, popřípadě jejich soubory,*

a) které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické,

b) které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.

(2) Za podmínek podle odstavce 1 písm. a) nebo b) lze za kulturní památku samostatně prohlásit stavbu, která není samostatnou věcí, nebo soubor staveb; i taková kulturní památka se považuje za nemovitou kulturní památku.

(3) Za kulturní památku lze prohlásit soubor věcí nebo staveb, i když některé z nich nevykazují znaky kulturní památky podle odstavce 1.“ [25]

Ministerstvo kultury České republiky ovšem rozděluje kulturní památky následovným klíčem:

1. movité památky a jejich soubory (zejména památky malířství, sochařství a uměleckých řemesel a památky technické a archeologické, historické knihovny apod.),
2. nemovité památky (jde zejména o stavby a jejich soubory, které dokládají vývoj civilizace a stavební kultury v českých zemích, jako např. hrady, zámky a tvrze; kostely, kláštery a ostatní kultovní stavby; vesnické domy, zemědělské usedlosti a další objekty lidové architektury a lidového stavitelství; městské domy, radnice, městské brány a hradby; stavební památky vývoje řemesel, vědy a techniky; historické zahrady a parky, obvykle komponované ve vztahu k objektům historické architektury),
3. nemovité i movité věci, připomínající významné historické osobnosti nebo události.
4. památkově chráněná území, to je památkové rezervace městské, vesnické a archeologické a památkové zóny městské, vesnické a krajinné, a specifická památkově chráněná území (např. území s archeologickými nálezy). [9]

NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKA

Tento pojem byl již podrobně popsán v kapitole 2, včetně přesné definice.

PAMÁTKOVÁ ZÓNA

Definice památková zóna je uvedena v § 6 zákona o statní památkové péči.

„(1) Území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty, může Ministerstvo kultury po projednání s krajským úřadem prohlásit opatřením obecné povahy za památkovou zónu a určit podmínky její ochrany.

(2) Podrobnosti o prohlašování památkových zón stanoví obecně závazný právní předpis.“ [25]

PAMÁTKOVÁ REZERVACE

Památkovou rezervaci definuje § 5 zákona o státní památkové péči.

„(1) Území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů, může vláda České republiky nařízením prohlásit jako celek za památkovou rezervaci a stanovit podmínky pro zabezpečení její ochrany. Tyto podmínky se mohou v potřebném rozsahu vztahovat i na nemovitosti na území památkové rezervace, které nejsou kulturními památkami.

(2) Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče v památkových rezervacích.“ [25]

UNESCO

Památky UNESCO – výraz je složen z počátečních písmen anglického sousloví United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. UNESCO je mezinárodní vládní organizace při Organizaci spojených národů, která přispívá ke vzájemnému porozumění a sbližování národů prostřednictvím rozvíjení vzdělávací, vědecké, výchovné a kulturní činnosti.

Za světové dědictví se pokládají kulturní a přírodní památky, nacházející se po celém světě, které byly díky své unikátnosti vybrány organizací UNESCO a připsány na seznam.

Česká republika disponuje celkem dvanácti památkami zapsanými na seznamu světového dědictví UNESCO, těmito památkami jsou:

- Historické centrum Prahy
- Telč
- Český Krumlov
- Lednicko-valtický areál
- Vesnická rezervace v Holašovicích
- Zahrady a zámek v Kroměříži
- Zámek a zámecký areál v Litomyšli
- Sloup Nejsvatější Trojice v Olomouci
- Židovská čtvrť a bazilika sv. Prokopa v Třebíči
- Vila Tugendhat v Brně
- Poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáru nad Sázavou
- Kutná hora historické centrum Kutné Hory s chrámem sv. Barbory a katedrálou Nanebevzetí Panny Marie v Sedlci. [20]

2.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY A MEZINÁRODNÍ DOKUMENTY

Pečování o kulturní památky je veřejným zájmem, a proto je třeba, aby se dané problematice věnoval stát. Mimo stát dále pečují o kulturní památky různé mezinárodní uskupení a organizace, aby tato péče byla v největší míře zajištěna.

Základním kamenem legislativního systému v České republice, který se zabývá právní ochranou je zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Jeho platné znění doplněné stanovisky a výběrem judikatury zveřejňuje ministerstvo kultury na svých webových stránkách.

Druhou nezbytnou judikaturou je vyhláška č. 66/1988 Sb. ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne 26. dubna 1988, kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. [26]

Třetím právním ujednáním, které se vztahuje k tématu kulturního dědictví je Zákon č. 71/1994 Sb. o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty. Jak je již z názvu zákona patrné, jedná se o movité kulturní památky. [27]

Kromě českých legislativních vztahů, jak již bylo řečeno výše, se na kulturní památky vztahují i mezinárodní úmluvy a dokumenty. Nejznámější a zároveň nejdůležitější je úmluva UNESCO, která je podrobněji popsána v kapitole 2.1. Dále je závazná Haagská úmluva na ochranu kulturního dědictví při ozbrojeném konfliktu.

2.3 PAMÁTKOVÝ ZÁKON A PÉČE

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů detailněji upravuje v jednotlivých paragrafech problematiku týkající se prohlašování kulturních památek, Národní kulturní památky, plány ochrany památkových rezervací a památkových zón, zrušení prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku, ochrana a užívání kulturních památek, povinnosti správních úřadů, právnických a fyzických osob, oznamovací povinnost vlastníka kulturní památky, povolení k restaurování kulturní památky, opatření k zajištění péče o kulturní památky, přemístění kulturní památky atd.

V předchozích kapitolách byl již zmíněn zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, ze dne 30. března 1987, který má dle § 1

„(1) chránit kulturní památky jako nedílnou součást kulturního dědictví lidu, svědectví jeho dějin, významného činitele životního prostředí a nenahraditelné bohatství státu. Účelem zákona je vytvořit všestranné podmínky pro další prohlubování politicko-

organizátorské a kulturně výchovné funkce státu při péči o kulturní památky, o jejich zachování, zpřístupňování a vhodné využívání, aby se podílely na rozvoji kultury, umění, vědy a vzdělávání, formování tradic a vlastenectví, na estetické výchově pracujících a tím přispívaly k dalšímu rozvoji společnosti.

(2) Péče státu o kulturní památky (dále jen „státní památková péče“) zahrnuje činnosti, opatření a rozhodnutí, jimiž orgány a odborná organizace státní památkové péče (§ 25 až 32) v souladu se společenskými potřebami zabezpečují zachování, ochranu, zpřístupňování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek. Ostatní orgány státní správy a organizace spolupracují v oboru své působnosti s orgány a odbornou organizací státní památkové péče a pomáhají jim při plnění jejich úkolů.“ [25]

2.3.1 NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV

Národní památkový ústav je odborná a výzkumná organizace státní památkové péče s celostátní působností v České republice se setkáváme se zkratkou NPÚ. NPÚ je státní příspěvkovou organizací řízenou ministerstvem kultury České republiky.

NPÚ se zabývá činnostmi, které lze rozdělit do dvou velkých okruhů:

- odborné usměrňování péče o památky a památkově chráněná území a s tím související výzkum a vývoj,
- péče o soubor zpřístupněných kulturních památek, zejména hradů a zámků, které jsou v přímé správě Národního památkového ústavu. [14]

NPÚ se dále zabývá vzděláváním, vědou a výzkumem, činnostmi podle specializace, publikační činností, hlavními tématy sezony a povinně zveřejňovanými informacemi.

Ze služeb, které NPÚ nabízí jsou například:

- Poradenství při opravě památky
- Stavebněhistorický průzkum
- Archeologický výzkum
- Knihovny NPÚ
- Archivy a fotoarchivy
- Památkové databáze
- Metodická centra
- Vzdělávání
- Pátrání po kradených památkách
- Administrace dotačního programu Kreativní Evropa – Kultura
- European Heritage Label [16]

2.3.2 ÚSTŘEDNÍ SEZNAM KULTURNÍCH PAMÁTEK V ČR

Ústřední seznam kulturních památek v České republice je vedený Národním památkovým ústavem. Náhled na konkrétní nemovitou kulturní památku je k dispozici pomocí webových stránek www.pamatkovykatolog.cz, konkrétně se jedná o památkový katalog. Zavedená památka má svoje evidenční číslo, základní charakteristiky a fotografie uvedené v katalogu. Jednotlivé kulturní památky lze přehledně vyhledávat v online katalogu pomocí polohy, evidenčního čísla a dalších vlastností památky. [9]

Elektronická ukázka zobrazení kulturní nemovité památky v památkovém katalogu Národního památkového ústavu je představena na obrázku níže. Jedná se o mnou vybraný zámek Radešín v kraji Vysočina, na kterém demonstruji jednotlivé ukázky.

NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV


PAMÁTKOVÝ
KATALOG

zámek

« předchozí

zpět na výsledky

následující »



PAMÁTKOVÁ OCHRANA

24284/7-4373 - ZÁMEK »
- kulturní památka
- zapsáno do státního seznamu před r.1988

DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

Všechny dokumenty v MIS
Radešín, zámek
Radešín - areál zámku čp.1 - V průčelí zámku s parkem - celkový pohled od JV

ZOBRAZENÍ NA MAPĚ

DEFINIČNÍ A PŘÍRÚSTKOVÉ BODY
PB 105917, Radešín, 1, Radešín, Radešín nad Bobrůvkou, Žďár nad Sázavou, Kraj Vysočina

LOKALITY
Kód CZ 13414, Radešín, ves, Radešín nad Bobrůvkou, Žďár nad Sázavou, Kraj Vysočina

REGIONY
Kód RS 136, Nové Město na Moravě

INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

23372 - středověké a novověké jádro obce (II)

KATALOGOVÉ ČÍSLO	1000135341
NÁZEV	zámek
KRAJ	Kraj Vysočina
OKRES	Žďár nad Sázavou
OBEC	Radešín
ČÁST OBCE	Radešín
KATASTRÁLNÍ UZEMÍ	Radešín nad Bobrůvkou
ADRESA	č.p. 1
TYP	zámek
KATEGORIE	areál
PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNO OD	3. 5. 1958
EXISTUJÍCÍ	ano

ANOTACE
Původně gotická tvrz postavená r. 1597 Samuelem Radešínským z Radešína byla v r. 1720 rozšířena o patrové barokní křídlo žďárským opatem V. Vejmluvou. Po r. 1827 prošel zámek velkou sjednocující klasicistní úpravou a kolem zámku byl založen velký park.

Obr. č. 1 - Národní památkový ústav, zámek Radešín

Zdroj:

<http://pamatkovykatolog.cz/?element=682786&sequence=2&mode=fulltext&keywords=Rade%C5%A1%C3%ADn%26amp;region%5B0%5D=Kraj+Vyso%C4%8Dina&order=relevance%3ADESC&action=element&presenter=ElementsResults>

Z obrázku je patrné, že Národní památkový ústav přehledně zobrazuje základní informace o kulturní památce, jakými jsou například katalogové číslo, název, lokalita, typ stavby, datum od kdy je památka chráněná a anotaci.

Číslo rejstříku	Uz	Název okresu	Sídelní útvar	Část obce	Čp.	Památka	Ulice, nám./umístění	Č.or.	HZ	R	F	IdReg
24284 / 7-4373	S	Žďár n.Sázavou	Radešín	Radešín	čp.1	zámek						135341

Památka :	zámek
Ochrana stav/typ uzavření :	zapsáno do státního seznamu před r.1988
Památkou od :	3.5.1958
Číslo rejstříku ÚSKP :	24284/7-4373
Název okresu :	Žďár n.Sázavou
Sídelní útvar (město/ves) :	Radešín
Část obce :	Radešín
Katastrální území :	Radešín nad Bobrůvkou
Ulice, nám./umístění :	
Číslo popisné :	1
Číslo orientační :	
Obec s rozšířenou působností :	Nové Město na Moravě
Obec (obecní úřad) :	Radešín
Stavební úřad :	Stavební úřad a doprava (kombinace) - Městský úřad Nové Město na Moravě
Finanční úřad :	Finanční úřad pro Kraj Vysočina, územní pracoviště ve Žďáru nad Sázavou
Historická země :	Morava
Identifikátor záznamu (IdReg) :	135341

Parcely:

ř.	parc.	díl	%pl.	omezení památkové ochrany	specifikace/poznám
Katastrální území: Radešín nad Bobrůvkou					
st.	1/1		100		zámek čp. 1
st.	1/3		100	jen část pozemku	severní křídlo zámku
pp.	1/2		100		dvůr, tarasní zídka
pp.	1/3		100		dvůr
pp.	3/1		100		park
pp.	3/6		100		park
pp.	3/7		100		park
pp.	3/8		100		park
pp.	3/9		100		park
pp.	3/10		100	bez staveb	
pp.	3/11		100		park
pp.	4		100		rybník
pp.	8		100	jen část pozemku	park

Obr. č.2 - Náhled do portálu Monument

Zdroj:

<http://monumnet.npu.cz/pamfond/list.php?IdReg=135341&oKodOk=6105&oNazSidOb=Rade%B9%EDn&Uz=B&PrirUbytOd=03.05.1958&PrirUbytDo=31.01.2018&Limit=25>

2.3.3 PROHLAŠOVÁNÍ KULTURNÍCH PAMÁTEK

Prohlašování kulturních památek je opět definováno zákonem o státní památkové péči, konkrétně § 3 se tímto tématem zabývá.

„(1) Ministerstvo kultury si před prohlášením věci nebo stavby za kulturní památku vyžádá vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností, pokud je již od těchto orgánů neobdrželo. Archeologický nález (§ 23) prohlašuje ministerstvo kultury za kulturní památku na návrh Akademie věd České republiky.

(2) Ministerstvo kultury vyrozumí písemně vlastníka o podání návrhu na prohlášení jeho věci nebo stavby za kulturní památku nebo o tom, že hodlá jeho věc nebo stavbu prohlásit za kulturní památku z vlastního podnětu, a umožní mu k návrhu nebo podnětu se vyjádřit.

(3) Vlastník je povinen od doručení vyrozumění podle odstavce 2 až do rozhodnutí ministerstva kultury chránit svoji věc nebo stavbu před poškozením, zničením nebo odcizením a oznámit ministerstvu kultury každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu jejího vlastnictví, správy nebo užívání.

(4) V rozhodnutí o prohlášení nemovité věci za kulturní památku může ministerstvo kultury současně uvést, že výslovně uvedené stavby se kulturní památkou nestávají, ačkoli pozemek, na kterém jsou zřízeny, se za kulturní památku prohlašuje. Ministerstvo kultury vyrozumí písemně o prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku jejího vlastníka, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a odbornou organizaci státní památkové péče (§ 32) a u archeologických nálezů též Akademii věd České republiky. Vyrozumí je i v tom případě, že neshledalo důvody pro prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku.

(5) Vlastníci věcí nebo staveb, které pro svou mimořádnou uměleckou nebo historickou hodnotu by mohly být v souladu se společenským zájmem prohlášeny za kulturní památky, jsou povinni oznámit ministerstvu kultury, krajskému úřadu nebo obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností na jejich písemné vyzvání požadované údaje o těchto věcech nebo stavbách a jejich zamýšlené změny, umožnit těmto orgánům nebo jimi pověřené odborné organizaci státní památkové péče prohlídku těchto věcí nebo staveb, popřípadě pořízení jejich vědecké dokumentace.

(6) Podrobnosti o prohlašování věcí nebo staveb za kulturní památky a způsob oznamovací povinnosti podle odstavce 5 stanoví obecně závazný právní předpis.“ [25]

Stavby, soubory věcí, které jsou dokladem historického vývoje může ministerstvo kultury prohlásit za kulturní památku. Jde o projevy tvůrčích schopností a práce člověka, které vykazují hodnoty historické, umělecké, vědecké, technické či revoluční. Dále může ministerstvo kultury prohlásit za kulturní památky věci, stavby nebo jejich soubory, které mají přímý vztah k významným osobnostem nebo historickým událostem. Soubory věcí je možné prohlásit za kulturní památky, i když některé věci nebo stavby v nich nejsou kulturními památkami.

Podání podnětu k prohlášení za kulturní památku může každá fyzická nebo právnická osoba. Následně ministerstvo kultury vyhodnotí podnět a pokud uzná, že je objekt vhodný na prohlášení za kulturní památku, zahájí řízení o prohlášení. Speciální případ se týká prohlášení archeologického nálezů za kulturní památku. Podnět k tomuto případu podání dává právě jen Akademie věd České republiky.

Podání žádosti je pouze písemné.

Žádost je dělena na dvě části. První část tvoří základní obsah:

- název a označení věci nebo stavby, v případě souboru věcí označení každé jednotlivé věci nebo stavby v tomto souboru,
- umístění věci, jde-li o nemovitost (i stavbu) - kraj, okres, obec a katastrální území, čtvrť nebo část obce, ulice, číslo popisné, popř. číslo evidenční nebo orientační, parcelní číslo pozemku(ů); jde-li o věc movitou, přesné určení místa, kde se věc nachází,
- označení vlastníka nebo spoluvlastníků, případně uživatelů věci nebo stavby (u právnické osoby název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování; u fyzické osoby jméno, příjmení, a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování),
- popis věci nebo stavby (věcí v souboru), její současný stav a využití,
- odůvodnění podání na prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku včetně uvedení hodnot věci nebo stavby.

Druhá část se skládá z příloh, kam se zařazuje fotodokumentace místa. V případě nemovité věci nejlépe fotografie jak interiéru, tak exteriéru. Pokud je podnětem více prvků, tedy soubor věcí, je zapotřebí pořídit fotodokumentaci všech prvků. U nemovité věci se dále jako přílohy přikládají nákresy a kopie katastrální mapy.

Správní a jiné poplatky na podání žádosti k prohlášení za kulturní památku nejsou stanoveny. Účastníci, kteří jsou dále kromě ministerstva kultury zainteresováni do procesu jsou vlastníci, respektive všichni spoluvlastníci objektu. [25]

V případě nedodržení předepsaných předpisů může ministerstvo kultury vlastníkovu uložit sankce. Pokuta může být udělena až do výše 2 000 000 Kč. Jestliže vlastník obdrží od ministerstva kultury vyrozumění, že hodlá jeho objekt prohlásit za kulturní památku, ale do doby prohlášení vlastník objekt nechrání, nebo jej zničí, či odcizí, je pokutován. Prohlášení za kulturní památku není možné bez vědomí vlastníka.

2.3.4 ZRUŠENÍ PROHLÁŠENÍ KULTURNÍCH PAMÁTEK

Zrušení prohlášení za kulturní památku provádí ministerstvo kultury, a to v případě, že nastanou závažné důvody, kvůli kterým není možné památku nadále chránit. Typickým příkladem může být živelná pohroma, která poškodí památku natolik, že zmizela její podstata ochrany, nebo by její oprava vyžadovala také zásahy do její podstaty, že by znamenaly ztrátu hodnoty.

Důvodem pro zrušení prohlášení ovšem není stav způsobený zanedbáváním. Vlastník je totiž povinen památku chránit a udržovat ji v takovém stavu, aby nedošlo k jejímu porušení.

Dalším důvodem pro zrušení prohlášení za kulturní památku může být situace, kdy stavba musí ustoupit jiné stavbě, která je ve vyšším veřejném zájmu, například nová infrastruktura.

Ministerstvo kultury každého půl roku zveřejňuje seznam kulturních památek, které byly v uplynulém půl roce vymazány ze seznamu kulturních památek. Ke každé památce také dokládá stručné odůvodnění. [9]

2.3.5 OCHRANA KULTURNÍCH PAMÁTEK

Ochrana kulturních památek je nezbytnou součástí legislativních opatření. Bez náležité ochrany by kulturní památky chátraly a tím by mohly pozbýt hodnotu, kterou mají.

Vlastník kulturní památky je zavázaný pečovat o včasnou přípravu a provedení prací k zabezpečení péče o kulturní památku. Zejména musí zajistit dobrý technický stav a estetický vzhled památky, vhodné a přiměřené užívání památky, dále musí zajistit příznivé prostředí kulturní památky. V neposlední řadě musí vlastník zabránit svévolnému poškozování, zničení či odcizení.

Správce kulturní památky nemusí být jen vlastník jako fyzická osoba, ale i právnické sdružení a organizace, které památku spravují a zajišťují bezproblémový chod památky. [26]

2.3.6 RESTAUROVÁNÍ A OBNOVA KULTURNÍCH PAMÁTEK

Restaurátorství – jedná se o obor, který se věnuje odborným opravám historicko-uměleckých kulturních prvků. Součástí staveb bývají umělecká díla, která svojí hodnotou významně ovlivňují věcnou hodnotu celku. Pro nalezení správné aplikace technologických postupů a použití vhodných materiálů na opravu se využívá restaurátorského průzkumu. Průzkum v sobě zahrnuje a kombinuje kunsthistorické a technologické procesy nezbytné pro definování procesu opravy tak, aby prvek v konečné podobě, co nejvíce odpovídal originálu

2.4 METODIKA OCENĚNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY

Oceňování nemovitostí probíhá za účelem zjištění různých typů ceny nemovitosti. Jako příklad můžeme uvést stanovení nákladů na realizaci stavby, výše daně, zjištění výnosnosti investice a další. V případě ocenění kulturní památky je složité, zejména odhad ceny obvyklé, stanovit.

Pro správné ocenění nemovitosti je třeba rozumět různým typům cen. Dále je třeba se dobře orientovat ve stanovení výměr všech potřebných prvků.

2.4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

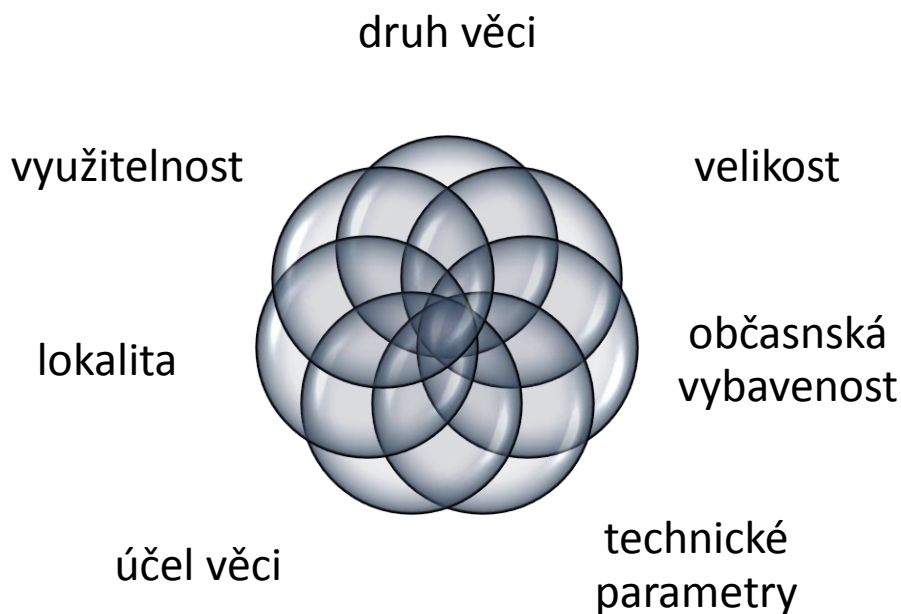
Nemovitosti nemají stejný charakter, a proto je třeba definovat různé přístupy ke způsobu oceňování nemovitostí. Základní tři přístupy k oceňování jsou nákladový způsob ocenění, výnosový způsob ocenění a porovnávací způsob ocenění. Všechny tři jmenované způsoby jsou podrobněji popsány níže.

Na základě charakteru nemovitosti je rozhodováno, který způsob bude nejvhodnější, respektive nejpresnější a nejvíce vypovídající. Je také možné stanovit dva, nebo všechny tři způsoby a vzájemně je porovnat.

POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Oceňování porovnávacím způsobem vychází, jak již název napovídá, z principu porovnání nemovitosti s obdobnými, již realizovanými prodeji k datu ocenění. [6]

Porovnání může být provedeno například na základě následujících hledisek:



Obr. č.3 - Kritéria porovnání nemovitých věcí

Zdroj: Vlastní

Metody porovnávacího způsobu oceňování se dělí do dvou skupin, do první skupiny patří:

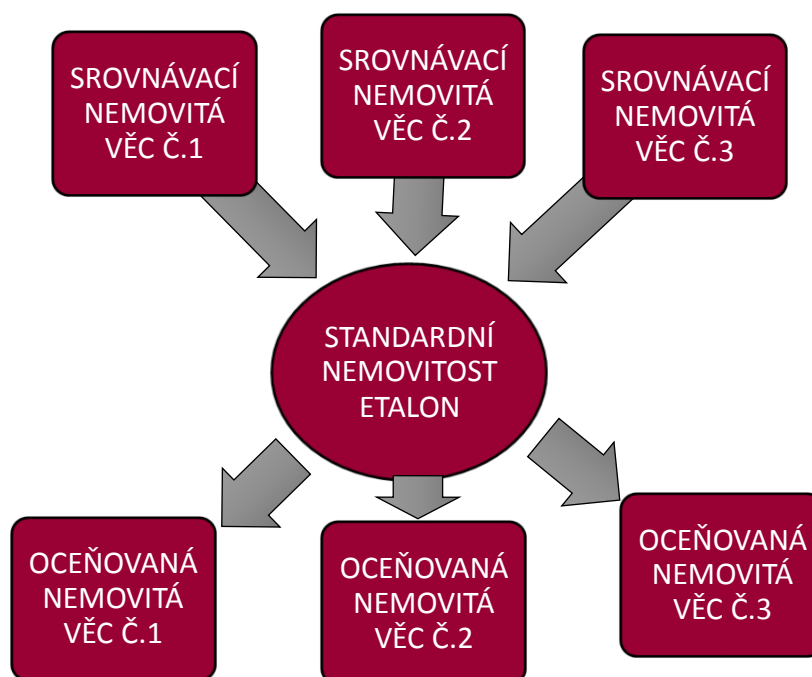
Monokriteriální metoda – porovnání je prováděno pouze na základě jednoho kritéria, například dle velikosti. Z logiky věci vyplývá, že jde o velmi nepřesnou metodu.

Multikriteriální metoda – v případě této metody dochází k porovnání na základě více kritérií. Metoda multikriteriální je přesnější než monokriteriální metoda.

Do další skupiny porovnávacího způsobu ocenění se řadí:

Metoda nepřímého porovnání – jinak také metoda bazická, nebo metoda standardní ceny. Jde o proces, kdy je oceňovaná nemovitá věc porovnávána se standardním objektem, nazývaným etalon, který má přesně definovanou cenu a vlastnosti. Cena standardního objektu je odvozena na základě dříve zpracované databáze nemovitých věcí. [1]

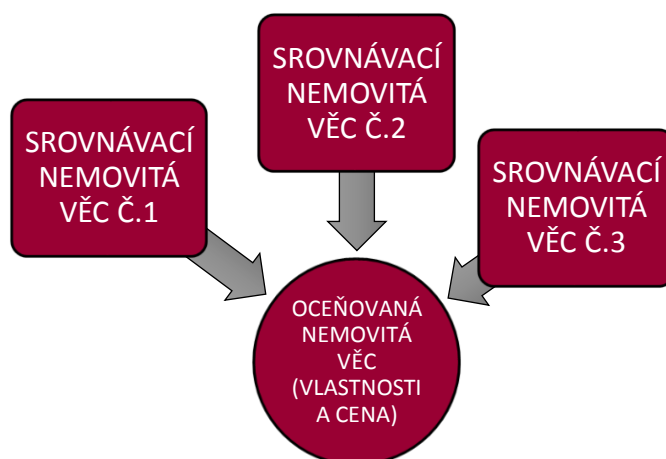
Často používanou porovnávací metodou je metoda pomocí standardní jednotkové tržní ceny – SJTC.



Obr. č. 4 - Metoda přímého porovnání

Zdroj: Vlastní

Metoda přímého porovnání – u této metody každou nemovitou věc z databáze porovnááme s nemovitou věcí oceňovanou. Známa cena prodané, nebo nabízené nemovité věci, se upravuje koeficienty odlišnosti, kterými jsou například koeficienty změny ceny na polohu nemovité věci, velikost nemovité věci, stavebně technický stav, vybavenost stavby atd. [2]



Obr. č.5 - Metoda nepřímého porovnání

Zdroj: Vlastní

NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Dalším typem způsobu oceňování je nákladový způsob. Používá se z pravidla pro stanovení ceny novostaveb, rekonstrukcí, kulturních památek a dalších.

Základní metody používané pro stanovení ceny nákladovým způsobem jsou následující:

Individuální cenová kalkulace – jedná se o nejpodrobnější stanovení nákladů. Ruku v ruce s největší podrobností jde i pracnost a časová náročnost. Každá jednotlivá položka je individuálně stanovena pomocí kalkulačního vzorce, ve kterém se projevují náklady na všechny zdroje spojené s realizací dané položky.

Položkový rozpočet – hovoří-li se o položkovém rozpočtu, jedná se o ocenění stavební části díla. Položkový rozpočet představuje ucelený soubor stavebních prvků, které jsou potřebné pro realizaci stavebního díla. Jednotlivé prvky jsou definovány výkazem výměr a oceněny jednotkovými cenami.

Složení položkového rozpočtu je následující:

ZRN Základní rozpočtové náklady – obsahují práce hlavní stavení výroby (HSV), přidružené stavební výroby (PSV) a montáž (M). Části HSV a PSV ve většině případů zahrnují stavební práce, dodávku materiálu a přesun hmot.

VRN Vedlejší rozpočtové náklady – zahrnují především náklady spojené se zařízením staveniště a také náklady, které nebyly zahrnuty v položkách základní rozpočtových nákladů. [2]

Ostatní náklady – podobně jako vedlejší rozpočtové náklady představují položky nezahrnuté v základních nákladech, například poplatky za zábor plochy. Jsou definovány procentuálně k základním rozpočtovým nákladům. [2]

Jednotlivé položky rozpočtu jsou složeny z několika částí:

- Číslo položky – představuje pořadí položky v seznamu
- Kód položky – odvíjí se od použitého třídíku stavebních prací, nebo se může použít vlastní třídění s přeným popisem činnosti a technických parametrů
- Popis – viz kód položky
- Měrná jednotka MJ – viz kód položky
- Celkové množství – definováno pomocí výkazu výměr. Způsoby měření nejsou závazně definované, z pravidla se však použijí postupy z vytvořené odbornými cenovými organizacemi, nebo pomocí doporučení výrobců.
- Jednotková cena – ve většině případů mají práce HSV zahrnuté náklady na přímý materiál. V případě, že materiál není zahrnut v položce, je třeba jen definovat pomocí tzv. specifikace, z pravidla u položek PSV a M.
- Cena celková – představuje součin jednotkové ceny a celkovým množstvím, tedy celkové náklady potřebné na realizaci dané položky.
- Jednotková hmotnost
- Celková hmotnost

Při tvorbě položkového rozpočtu nesmí být opomenuto připočítat položky přesunu hmot. Jedná se o specifickou skupinu, kterou se ohodnocují náklady vynaložené na vnitrostaveništní přesun materiálů. Pokud budeme hovořit o skupině prací hlavní stavební výroby, tak se vytvoří jedna položka přesunu hmot pro celý díl. Ovšem v případě přidružené stavební výroby se tvoří položka přesunu hmot pro každou podskupinu zvlášť.

Položka přesunu hmot se může definovat buď procentuálně, nebo tonážně.

Souhrnný rozpočet – pro potřeby investora je sestaven souhrnný rozpočet, který představuje ucelený přehled nákladů. Tyto náklady budou potřeba vynaložit na realizaci stavebního díla od počátku přes realizaci až do ukončení projektu. Souhrnný rozpočet je sestaven v době, kdy je investor rozhodnut o realizaci investice. Skládá se celkem z jedenácti hlav, které nesou označení pomocí římského číslování.

Metody agregovaných položek – v principu se jedná o sloučení více položek do jedné, která v sobě obsahuje dílčí prvky potřebné na specifickou činnost. Obsahuje i náklady na materiál, pracovníky a další. Jde o oblíbenou a často používanou metodu.

Metoda THU – jinak nazývána také jako propočet ceny. Jde o nejjednodušší a zároveň nejméně přesnou metodu. Metoda vychází z výpočtu celkového obestavěného prostoru stavby. Obestavěný prostor se následovně vynásobí jednotkovou cenou specifického objektu. Jednotkové ceny se nacházejí v katalogu technicko – hospodářských ukazatelů a jsou stanoveny dle již dříve realizovaných staveb. Metoda vychází z předpokladu, že všechny další stavby stejného charakteru budou mít obdobou cenu, což samozřejmě není možné, jedná se tedy spíše o hrubý odhad. [10]

VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí výnosy z nemovitostí.

Výpočet výnosové ceny C_v z čistého zisku, který je konstantní i v následujících letech po neomezenou dobu, se nazývá věčnou rentou. [6]

2.4.2 OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění objektu dle cenového předpisu vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb, dále jen oceňovací vyhláška.

Podrobný popis i s praktickým příkladem je uveden v kapitole 3.4.1.

2.4.3 REKONCILIACE

Rekonciliace představuje výslednou korekci cen, jejichž absence může vést k závažným chybám. Rekonciliace se také dá jiným způsobem vyjádřit jako kontribuce základních oceňovacích přístupů do tržní hodnoty. Často bývá mylně zaměňována za kontribuční metodu.

Rekonciliace má vliv na hodnotu nemovité věci. Princip rekonciliace není dán žádným vzorcem, přesnou metodikou postupu ani návodem, jak dojít ke správnému závěru. Jedná se tedy o odhad a možná z toho důvodu není rekonciliace pravidelně používána. K použití rekonciliace je potřeba mít velmi důkladně zmapován trh (makroekonomické i mikroekonomické aspekty). Bez podrobné analýzy trhu nemůže být k rekonciliaci přistoupeno.

Rekonciliace přiřazuje různým prvkům různou váhu, a tím dochází ke korekci ceny. Příkladem může být stanovení ceny nemovité věci porovnávacím způsobem, nákladovým způsobem a výnosovým způsobem, kde každá z metodik přinese jiné číselné vyjádření ceny. Otázkou potom zůstává, který z uvedených přístupů byl nejpřesnější. Pro tyto účely se využívá rekonciliace. Každému přístupu je přiděleno procento vyjadřující váhu daného přístupu ocenění a roznásobením vyjde číselné vyjádření, které každá metoda nese. Součtem všech tří cen po korekci vahami je dána výsledná cena. [17]

2.4.4 KONTRIBUČNÍ METODA

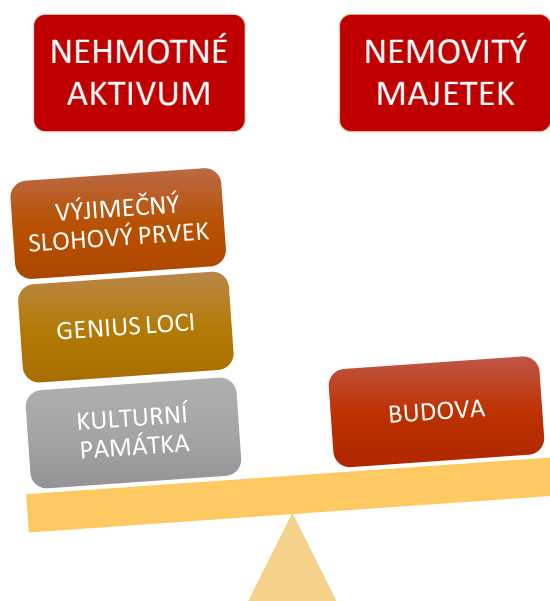
Kontribuční metoda je založena na určení nehmotného aktiva, který má vliv na hodnotu oceňovaného subjektu. Jedná se o sčítání užitků, které mají vliv na celkovou hodnotu. Zádrhel je ovšem ve stanovení hodnoty nehmotného aktiva, které záleží na individuálním zhodnocení odhadcem.

Pro pochopení záležitosti je vhodné předvést příklad na movitých věcech, což může být například nosič informací CD. Samotný nosič nemá příliš velkou hodnotu, ale pokud je na dané CD nahráný software, tak právě ten několikanásobně zvedá hodnotu CD nosiče jako celku. Právě daný software generuje zisk, samotné CD bez softwaru by zisk nepřineslo.

Stejný princip jako u movitých statků funguje i na nemovitém majetku. Stavba samotná může být oceněna jako kterákoli jiná budova, ale pokud má objekt nějakou výjimečnost

oproti ostatním, je zapotřebí to do ocenění také zahrnout, tedy zhodnotit nemotné aktivum, které se k objektu váže.

Na schématu níže je zobrazen náčrt pro lepší pochopení. Z obrázku je patrné, že hodnota objektu se neskládá pouze z nemovitých částí, ale nesmí být zapomenuto právě na nemotné aktivum, vnášející významnou část do hodnoty objektu. Část nemotného aktiva je dokonce vyšší, dle schématu těžší než samotný oceňovaný objekt. [18]



Obr. č. 6 – Ukázka principu kontribuční metody

Zdroj: Vlastní

2.4.5 ANALÝZA NÁKLADŮ A UŽITKŮ – CBA

Analýza užitků a nákladů je označována také jako CBA analýza (Cost-Benefit Analysis). Jedná se o analýzu, která zohledňuje všechny náklady a užitky vstupující do projektu. Jde o náročnou ekonomicky zaměřenou studii proveditelnosti. Metoda CBA je nejrozšířenějším způsobem hodnocení veřejných investic na akademické půdě České republiky. Veřejné investice jsou z pravidla charakteristické svojí neziskovostí, z tohoto důvodu se používá analýza nákladů a užitků, protože v sobě zahrnu i zhodnocení neocenitelných vstupů.

Dochází k hodnocení celospolečenských dopadů, kdy do analýzy vstupuje nákladová strana a strana užiteků. Pod nákladovou stranou si můžeme představit prvotní investice, náklady na provoz, újmy, například dopad na životní prostředí. Užtková strana je dána kladnými výstupy, které projekt přinese. [8]

V případě CBA analýzy je důraz kladen nejen na investora, ale především na celou společnost. Základním pojmem pro tvorbu analýzy je beneficiant, což je prvek, na který má projekt dopad. Například obec, senior, mateřská škola a další.

Závazný postup tvorby CBA analýzy neexistuje, standardně se postupuje podle následujících bodů:

- Definice podstaty projektu
- Vymezení struktury beneficiantů
- Popis rozdílů mezi investiční a nulovou variantou
- Určení a kvantifikace relevantních C&B pro všechny fáze projektu
- Vyčlenění a slovní popis neocenitelných C&B
- Převod ocenitelných C&B na hotovostní toky
- Stanovení diskontní sazby
- Výpočet kritériálních ukazatelů
- Citlivostní analýza
- Závěrečné posouzení hodnoceného projektu
- Doporučení financování investice na základě rozhodnutí o její přijatelnosti

Metoda CBA se využívá i v případě rekonstrukcí památkově chráněných objektů. Důležité je správně stanovit všechny výše zmíněné kroky a na základě posledního bodu rozhodnout, zda je projekt vhodný, nebo není.

Pro lepší zorientování v problematice byl zpracován přehled o pozitivích a negativích spojených s projektem na konkrétním příkladu.

Modelovým příkladem je rekonstrukce zámku a jeho zpřístupnění veřejnosti. Výchozí situace je taková, že zámek je v udržovaném stavu, nehrozí tedy úplné zřícení, ale zároveň ani není veřejnosti přístupný jako turistická atrakce. Iniciačním prvkem projektu je obec, pod kterou místně daný zámek spadá. Finanční zátěž realizace projektu je příliš vysoká na to, aby projekt mohla sama obec realizovat, proto je zapotřebí využít dotační podpory EU, státu a kraje. Region nedisponuje žádnou podobnou kulturní památkou, ani jinou turisticky zajímavou alternativou. [7]

Pozitiva spojená s projektem

Pozitiva neboli klady spojené s projektem, představují zhodnocení investice a pozitivní dopad na beneficienty projektu. Mezi beneficienty patří obec, obyvatelstvo regionu, podnikatelská platforma regionu a stát.

Turistická atraktivita

Region není turisticky aktivní, a proto se v případě dobré obnovy zámku a zpřístupnění veřejnosti výrazně zvýší turistická atraktivita regionu, která s sebou nese řadu kladů. Předpokládá se, že pokud turisté přijedou navštívit zámek, nezaplatí jen vstupné, čímž přispějí do kasy správy zámku, ale nejspíš využijí i místní pohoštění a další služby, které se k turistice vážou.

Vytvoření pracovních příležitostí

Vytvoření nových pracovních pozic se předpokládá v rámci provozní fáze projektu. Bude třeba zajistit správu zámku (administrativní oddělení, ostraha, úklid), průvodce a další. Vytvoření pracovních pozic jde ruku v ruce s nižší nezaměstnaností.

Podpora místních stavitelských firem

Vhodné je, aby se na rekonstrukci zámku podílely místní společnosti, tím pádem odvedou daně státu z daného regionu, a proto se zase vrátí podpora státu do regionu. Samozřejmě veškeré práce nejsou místní firmy schopny zvládnout, ale primárně by se v rámci možností měly podílet.

Gastronomie



Turistická atraktivita je spjata s gastronomií. Obyvatelé jsou zvyklí se na výletě občerstvit v místních restauračních zařízeních, nebo nakoupit v místních prodejnách, tím pádem se podnikům zvednou tržby, které by jinak nevznikly.

Ubytovací zařízení

Podobně jako gastronomie je spjata s turismem i ubytovací zařízení. Lidé se mohou rozhodnout jet do daného regionu na dovolenou, a samozřejmě budou hledat ubytování v okolí.

Oživení pěšího turismu

Dá se předpokládat, že dojde k oživení pěší turistiky, a to zejména v okruhu do 20 km od zámku, což může podnítit další projekt jako vybudování naučných stezek pro návštěvníky.

Česká republika je světově vyhlášená v kvalitním značení turistických stezek díky Klubu českých turistů, kteří se o stezky starají. Záštitu nad novými stezkami by přebraly právě oni.

Zatraktivnění jinak nezajímavých objektů

V regionech je spousta objektů, které samy o sobě nejsou schopny být pro region přínosem, pokud by ale ležely na jedné z turistických stezek, mohou se stát i ony

turisticky atraktivní. Například starý mlýn nepřiláká turisty. Pokud ovšem bude v okolí zámku, turisté se půjdou podívat i na něj.

Oživení cykloturismu



V současné době je trend vznikání nových cyklostezek. Pokud by byla provedena i nová cyklostezka, region se stane zajímavý nejen pro pěší turisty, ale i pro cyklisty. Momentálně se rozšiřuje i základna obyvatel, kteří mají elektrokolo, region tím pádem bude i atraktivnější i pro seniory.

Filmový průmysl



Další z pozitiv, které může obnova zámku přinést je možnost natáčení nejen dokumentárních filmů.

Pořádání jarmarků



Místní obyvatelé mohou svoje místní produkty prodávat díky potravinovým jarmarkům, které se v dnešní době velmi rozrůstají a stávají se populárnějšími. Nemusí se jednat pouze o potraviny, ale i rozvoj drobného řemesla jakou proutěné košíky a další.

Kulturní akce



Pořádání kulturních akcí patří k nejvíce výnosným událostem na zámcích. Je zapotřebí mít promyšlený plán kulturních akcí a je třeba zvolit takové kulturní akce, které nebudou mít spíše negativní dopad na památku jako takovou. Mezi problémové akce bychom mohli zařadit pořádání open-air festivalů, které sice nalákají velké množství účastníků, jejich dopad ovšem může být velmi nepříjemný.

Sociální rozvoj



S pořádáním společenských aktivit je spjat sociokulturní rozvoj obyvatelstva. Lidé se potkávají na kulturních představeních, integrují v rámci workshopů, jsou v kontaktu na prohlídkách zámku atd.

Nová infrastruktura



Pokud bude přístup na zámek pomocí nedostačující infrastruktury a zájem turistů se bude zvyšovat, může se hypoteticky předpokládat vznik nové infrastruktury. Nová infrastruktura povede k bezpečnosti provozu a úspoře času místního obyvatelstva.

Negativa spojená s projektem

Záporná stránka projektu představuje náklady, které jsou zapotřebí vynaložit na všechny fáze projektu.

Dopravní zátěž

Malé obecní silnice nejsou stavěny na nápor turistů přijíždějících zejména automobily. Nejde jen o silnice, ale i přidružené prvky jako parkoviště a odstavné plochy. V rámci projektu by mělo být vystaveno i parkoviště, které může být zpoplatněno a tím pádem přinést další výnos.

Emise

S vyšší dopravní zátěží souvisí znečištění ovzduší kvůli výfukovým plynům z automobilů.

Znečištění životního prostředí

Turismus obecně s se sebou nese vyšší znečištění, nejen dopad emisí, ale i odpadové hospodářství je třeba spravovat a kontrolovat.

Úbytek ohrožených druhů

Některé druhy živočichů nejsou schopny snést nápor nové infrastruktury, změny životního prostředí množství turistů v regionu. Může se stát, že některé místní druhy se přesnou do jiných lokalit, nebo nastane problematická situace směřující k vyhubení daného druh.

Náklady na provoz

Ve všech fázích projektu je zapotřebí vynaložit určité náklady, které jsou nezbytné pro plynulý provoz projektu. Prvotní investiční náklady budou jednorázové a vyšší než následné provozní náklady. S provozními náklady souvisí správa a údržba zámku.

Zimní útlum

Navštěvování zámku je bohužel sezonní záležitost a v zimním období nastane problém s pracovními pozicemi, které vznikají především v letních měsících při přílivu turistů.

3 APLIKOVÁNÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU

Po uvedení základních přístupů, které měly za úkol představit základní pojmy a přístupy spojené s tématem práce byla provedena aplikační část. Došlo k přenesení přístupů na modelovém příkladu zámku Radešín.

3.1 ZÁMEK RADEŠÍN

Zámek Radešín se nachází ve stejnojmenné vesnici v kraji Vysočina, okrese Žďár nad Sázavou. V současné chvíli nabývá vlastnické právo rodina Kubíčkových, kteří se snaží zámek postupně rekonstruovat. Část objektu je provozována jako Balónový hotel, další část je vedená pro rodinné bydlení majitelů a velká část zámku je přístupná veřejnosti jako expozice.

Identifikace pozemků: Pozemek parc.č. st. 1/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. pop. 1 (objekt k bydlení), parc.č.st. 1/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 1/2 (zahrada), parc.č. 3/1 (zahrada), parc.č. 212/11 (trvalý travní porost), vše k.ú. Radešín nad Bobrůvkou. Dle katastru nemovitostí se jedná o rodinný dům na adrese Radešín 1, 592 55 Radešín. Pro ocenění se nebude uvažovat o rodinný dům, ale budu se řídit skutečným účelem, pro který se objekt užívá, což je zámek.

Fotodokumentace:



Obr. č. 7 – Zámek Radešín 1

Zdroj: Vlastní



Obr. č.8 - Zámek Radešín 2

Zdroj: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.0791758&y=49.4705539&z=15&gallery=1&source=base&id=1702517&q=rade%C5%A1%C3%ADn>



Obr. č.9 – Část zámku Radešín v roce 1960

Zdroj: podklady majitelů Kubičkových

Informativní výpis z ČUZK:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1/1
Obec:	Radešín [596523]
Katastrální území:	Radešín nad Bobrůvkou [737551]
Číslo LV:	126
Výměra [m ²]:	6787
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Radešín [137553] č. p. 1; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1/1
Stavební objekt:	č. p. 1
Adresní místa:	č. p. 1

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kubiček Aleš Ing. a Kubičková Naděžda PhDr., Jarní 1025/2b, Maloměřice, 61400 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

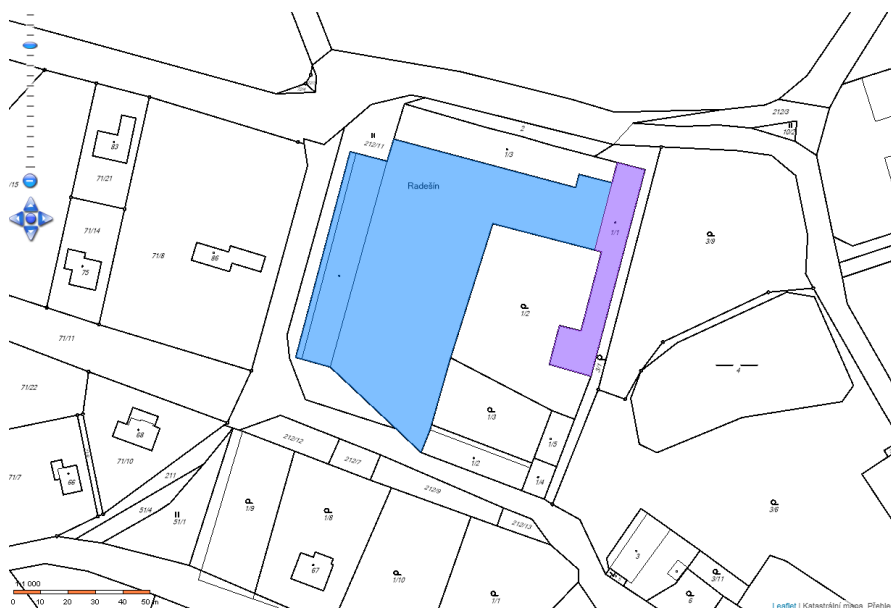
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 31.01.2018 16:00:02.

Obr. č. 10 - Informace o pozemku

Zdroj: http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=QXZx_cBZcdHPsal2fffHrenE0cDkyQpCGo-SIHx0dOfjiCqzUKtZpsR95o92xEHp9StQXYqPGf6_8QbXgXLXbGG2khaRcZnGCxOMNkO7tgd3xAaW95sWQg==

Výřez z katastrální mapy:

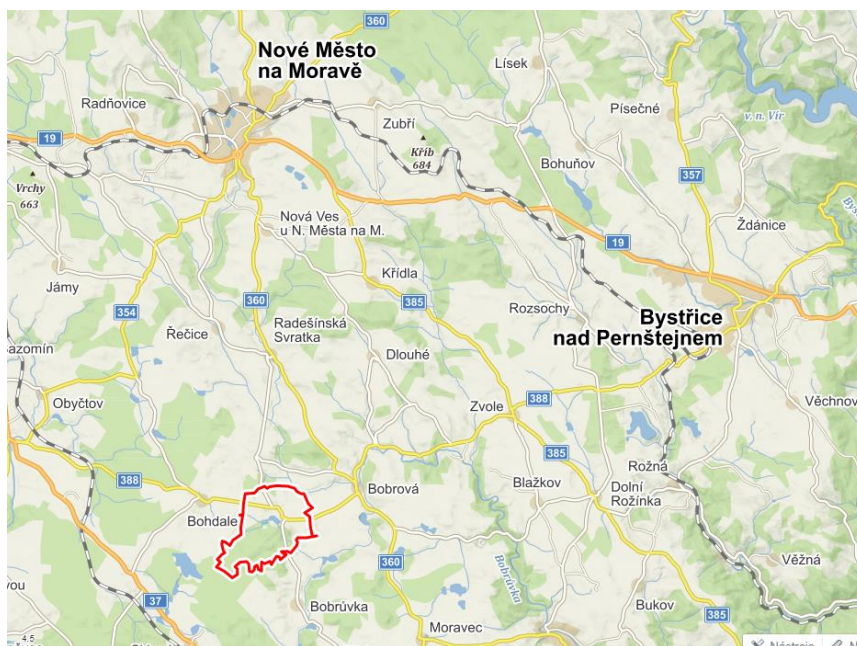


Obr. č. 11 - Výřez z katastrální mapy

Zdroj:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=686340747&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

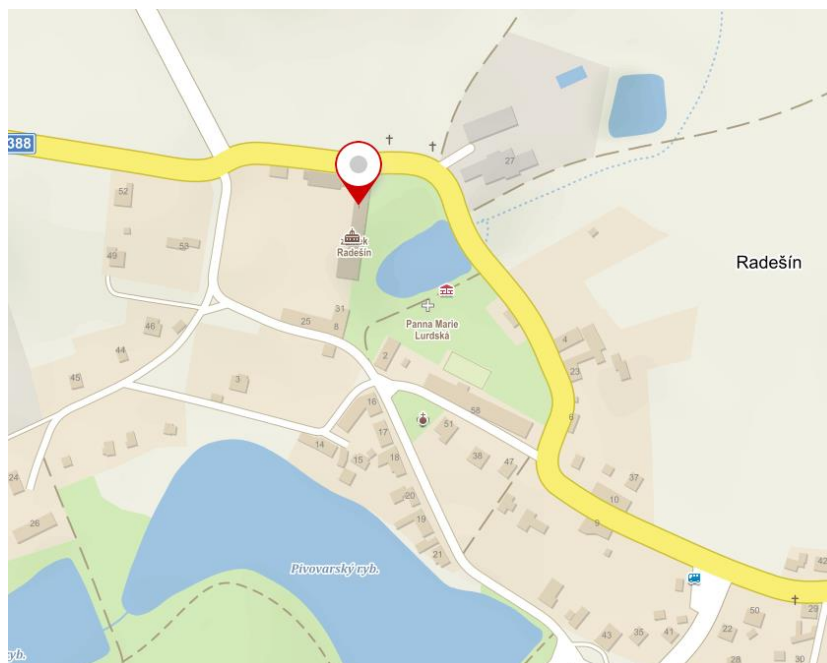
Mapa s vyznačením polohy obce:



Obr. č.12 - Mapa s vyznačením polohy obce

Zdroj: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.0841326&y=49.4666355&z=14&source=muni&id=5228&q=Rade%C5%A1%C3%ADn>

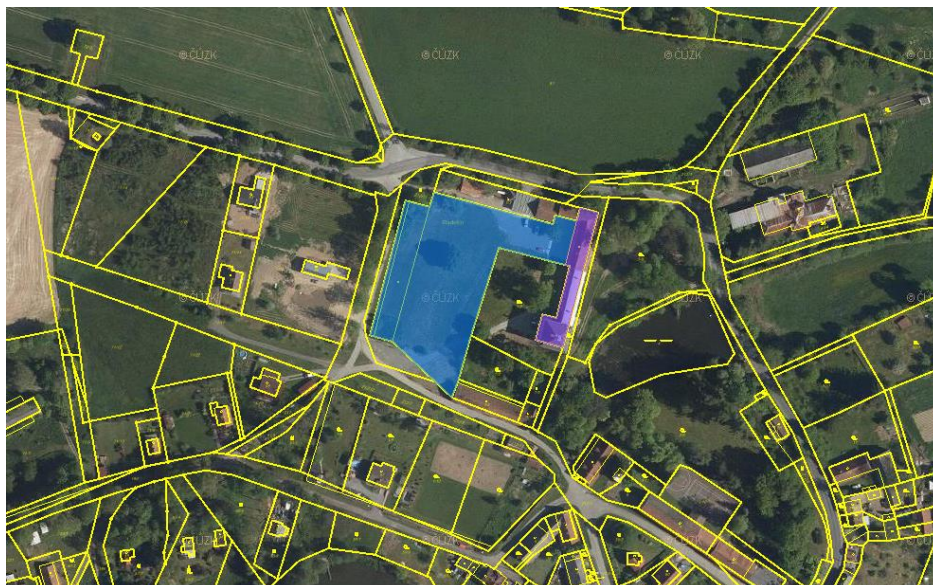
Mapa s vyznačením předmětné lokality v obci:



Obr. č. 13 - Mapa s vyznačením předmětné lokality

Zdroj: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.0841326&y=49.4666355&z=14&q=Rade%C5%A1%C3%ADn%201>

Ortofotomapa s vyznačením pozemku:



Obr. č. 14 – Soutisk ortofotomapy s katastrální mapou

Zdroj:

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=686340747&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Informace o obci:

- Počet obyvatel - 120

Hodnota:	120
Území:	<u>Radešín</u>
Období:	1. 1. 2017
Věcné vymezení:	
Statistická proměnná:	<u>2406 Počet obyvatel s trvalým nebo dlouhodobým pobytem</u>
Měřicí jednotka:	<u>osoba</u>
Zdroj:	<u>RDB</u>
Zveřejnění:	24.06.2016 09:00
Atributy:	
Důvěrnost:	Veřejný
Datum aktualizace:	30.10.2017 14:33
ID Hodnoty:	767639932
Nejnovější údaj:	✓

Zdroj: <https://vdb.czso.cz/> ...

- Napojení na inženýrské sítě – obec je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a je plynofikovaná

Technická vybavenost rok 2010, * rok 2006

Pošta*	
PSČ	59255
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů*	
Hasičský záchranný sbor*	
Sbor dobrovolných hasičů obce*	ano
Požární nádrž*	
Požární hydrant*	
Obvodní oddělení policie ČR*	
Detašované pracoviště policie*	
Městská, obecní policie*	

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=596523>

- Občanská vybavenost obce. Obec nedisponuje téměř žádnou občanskou vybaveností, což koresponduje s počtem obyvatel. Není k dispozici ani škola prvního stupně. V obci se nenachází ani obchod, ani žádné zdravotnické zařízení. Jediné kulturní a gastronomické vyžití je v podobě restaurace s hotelem na návsi a Balónový zámek Radešín, který je z části veden jako hotel.
- Dopravní dostupnost v obci taktéž není ideální. K dispozici je pouze autobusová doprava, která není zajištěna v časných intervalech. Vlakové, ani jiné veřejné linky obec nemá. [19]

3.2 HISTORIE OBJEKTU

Zámek Radešín byl založen ve druhé polovině 13. století, jakožto klášterní hospodářský dvůr. Hlavním důvodem založení byla zemědělská kultivace neobhospodařovaného území a vytváření zdravě fungujících hospodářských okrsků. Svými počátky a další existencí je úzce spjat s cisterciáckým klášteřem ve Žďáře nad Sázavou.

Zbytky nejstarší středověké zástavby jsou zachovány v suterénu hlavní výškové budovy, avšak bez provedení archeologických průzkumů je prozatím nemůžeme blíže datovat. V průběhu prvních tří století existence zámku se na Radešíně střídali různí majitelé. Jednalo se o drobnou šlechtu, která odváděla žďárskému klášteru plat. V tomto období nebyl zámek ještě nazván zámek, ale pozdně-středověkou tvrzí. Celý areál byl uzavřený kamennou hradbou, jehož ústředním objektem byla izolovaná stavba nevelkého rozsahu, obklopená samostatným opevněním. Daná budova nejen funkci obranou, ale byla i sídlem správy dvora.

Roku 1597 se majitelem zámku stal Samuel Radešínský, který jej získal do dědického držení. Samuel Radešínský měl vysoké právnické vzdělání, proto dokázal zdárně vyřešit právní spory s klášteřem, které dlouhodobě zámek tížily. Samuel Radešínský se dále zasadil o výraznou přestavbu tehdejší tvrze na renesanční reprezentující zámek. V období, kdy byl zámek pod jeho správou byl v severní části vybudován pivovar a chlévy. [4]



Obr. č.15 - Zámek Radešín

Zdroj: <http://www.balonovyzamek.cz/nas-pribeh/historie/>

Nejvýznamnější etapa v přestavbě zámku nastala počátkem 18. století, kdy opat žďárského kláštera Václav Vejmluva nechal rezidenci přestavět, konkrétně zvýšil o patro, upravil fasádu a předefinoval dispozice objektu. Dále nechal vybudovat střední obytné barokní křídlo, které propojil s původní tvrzí i pivovarem v severní části. Interiéry byly honosně vybaveny a opatřeny štukovou výzdobou. V hlavním vstupu do rezidence byl instalován mramorový portál.

Autorem takto rozsáhlé přestavby prý byl Jan Blažej Santini – Aichl, který působil ve službě žďárského opata. Potvrzení, že Santini byl opravdu autorem této přestavby neexistuje, tudíž si to můžeme pouze domýšlet. Nicméně řada použitých detailů je úzce spojena s následnou autorovou tvorbou.

Radešín se po přestavbě stal významným ekonomickým centrem okolí a zároveň představoval reprezentativní sídlo opatství. Zámek v té době nesloužil pouze k ekonomickým účelům, ale nadále prosperoval díky pivovaru, chovu dobytka a hospodaření jako celku. Rekreační funkce také nebyla opomíjena. Zámek sloužil jako dočasný letohrádek k odpočinku pro cisterciácké opaty. [4]

Další změna nastala roku 1826, kdy Josef II zrušil klášter a majitelem se stal lichtenštejnský hospodářský rada František Schneider z Brna. Bez váhání započal

rozsáhlou klasicistní přestavbu. Z pivovaru se stal úřední dům i s byty pro úředníky. Všechny budovy zámku spojil, zprůchodnil a sjednotil fasádu. Dále nechal postavit balkon čtvrtkruhového půdorysu podepřený sloupem, který dodnes můžeme vidět na typických fotografiích zámku. Upravil také okolí zámku, tedy park s rybníkem a v šedesátých letech devatenáctého století nechal ve druhém patře budovy vybudovat divadlo.

Po druhé světové válce došlo ke konfiskaci. Zámek byl přidělen n. p. Československé státní statky. Státní statek se sídlem v Křižanově užíval zámek do konce osmdesátých let dvacátého století. Budova prožila velké změny, z hospodářských objektů se staly chlévy, v úřednických budovách byla provedena rekonstrukce, která změnila vnitřní ráz zámku, protože byly vytvořeny bytové jednotky, které nerespektovaly zámecké uspořádání.

Během devadesátých let dvacátého století se stav budovy také nevylepšil, protože nebyl obýván nikým, tudíž ani nebyl udržován. Současní majitelé koupili zámek v havarijním stavu. Vlivem dlouhodobého zatékání do střechy začaly na trámech objevovat dřevokazné houby, stropní konstrukce byly poškozeny, výplně oken byly vyskleny a areál jako celek byl ve špatném stavu.

Úsměvné období pro zámek nastává až v roce 2005, kdy se majiteli stali manželé Kubíčkoví. Postupně se snaží zámek rekonstruovat a co nejvíce se chtějí připodobnit vzhledu zámku z 19. století. Provedli opravu střechy v hlavní výškové budově a momentálně se zaměřují na opravu vlhkých stěn. [4]

Prohlášení zámku Radešín za kulturní památku

Prohlášení zámku Radešín za kulturní památku proběhlo 3. května 1958. Stav ochrany objektu – zapsáno státního seznamu před rokem 1988. Typem ochrany je kulturní památka a upřesnění typu ochrany je nemovitá kulturní památka.

Díky Národnímu památkovému ústavu je k dispozici náhled na původní evidenční list kulturní památky, který je k dispozici níže na obrázcích.

1. Obec: Radešín	2. Okres: Žďár n.Sáz.	Hodnota	Zachování	Využití
EVIDENČNÍ LIST NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY		3. Kraj: Jihomoravský	4. Poř. číslo: 4373	
5. Název (označení) památky: zámek		7. Ochranné pásmo:		
6. Blíže označení umístění památky: osada (čtvrť): úlice (náměstí), popř. místní traf. č. parcely aj.: 1/1 st.		8. Vlastník (správce, trvalý užívatel): ČSSR Křižanov		
9. Popis památky (včetně sochařské, malířské, popř. i jiné výzdoby): NÁROŽNÍ Na okraji vsi, v její jižní části, budovy seskupeny do tvaru široce rozvětveného U. V jihovýchodní části dvoupatrová budova bývalé tvrze téměř čtvercového půdorysu, navazuje na jednopatrovou průčelní budovu, která přechází v hospodářské budovy. Nárožní budova o 4 okenních osách, okna pravouhlá s profilovanou šambránou. V přízemí bosáž. První patro odděleno od přízemí kordonovou římsou. Nároží 1. a 2. patra s bosáží, okna pravouhlá se šambránou s ušima, dvojitým klenákem ve vrcholu a návojeovou parapetní římsou. Ve 2. patře okna se šambránou s ušima a návojeovou parapetní římsou. Podatřební profilovaná římsa nese střechu valbovou, ve vrcholu čtyřboká hranolová zvonička, zastřešena stěnou. Hlavní budova jednopatrová, prolomená asymetricky umístěným průjezdem, segmentově zaklenutým. Fasáda prolomena 6 + 7 okenními osami, okna pravouhlá s profilovanou šambránou a parapetní římsou. Přízemí odděleno od 1. patra kordonovou římsou. První patro o 7 + 7 okenních osách. Podatřební profilovaná římsa nese střechu sedlovou. Ve dvorní části v přízemí slepé arkády, okna stejného charakteru jako v nárožní budově, sáhradní část o 16 okenních osách. Spojení dvoupatrové budovy s ostatním traktem je provedeno průjezdem s křížovou klenbou a polokruhovým arkýřem, v přízemí podpíraným třemi polokruhovými arkádami na toskánských slou- NÁROŽNÍ				
10. Časové, slohové a autorské určení: Tvrz z r. 1597, přilehlá část přistavěna kolem 1720, další trakt z r. 1827		11. Památkové movité zařízení: vše součástí památky		

Obr. č. 16 - Evidenční list KP 1/3

Zdroj: http://ispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=1232652

<p>12. Zhodnocení a kulturně politický význam památky, odůvodnění ochrany:</p> <p>Dispoziční a pozoruhodná stavba z pokročilého 17.století s rozsáhlou přestavbou a úpravou roku 1827.</p>	<p>15. Odkaz na literaturu:</p> <p>J.F.Svoboda : Vlastivěda moravská, 1948, Novoměstský okr., str. 576</p> <p>viz sbírka příloh</p>
<p>13. Stav zachování památky a příp. návrhy opatření:</p> <p>Omítka světlá, místy opadává. Prostor předkřížní zanedbán. Nutná oprava!</p>	<p>16. Odkaz na fotografickou dokumentaci:</p> <p>ident. snímek - neg. čís. : 11982, 11983, 16304 - 16309,</p> <p>viz sbírka příloh</p>
<p>14. Dřívější i současný způsob využití a příp. návrhy opatření:</p>	<p>17. Odkaz na měřickou a jinou dokumentaci:</p> <p>F 3 4373 viz sbírka příloh</p>
<p>20. Poznámky, záznamy změn a doplňků:</p>	<p>18. Evidenční list zpracoval (jméno, datum, podpis):</p> <p>L. Lefnerová - 12.11.1965 <i>L. Lefnerová</i></p> <p>19. Záznam doplňkových listů:</p> <p>8,</p>

Obr. č. 17 - Evidenční list KP 2/3

Zdroj: http://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=1232652

1. Obec: Badošín	2. Okres: Žďár n.Sáz.	Hodnota	Zachování	Využití
Doplňkový list nemovité kulturní památky		3. Kraj: Jihomoravský	4. Poř. číslo: 4373 a	
<p>Název (označení) památky (osada, čp., trať apod.): zámek p.č. 1/2 - ČSSS Křižanov</p> <p>pech, tento podchod chrání vchod do nárožní budovy; portál obdélný, ploché ostění s ušima s oválnou nadportálovou kartuší se známkou. Chodba valená s třikrátmeným schodištěm, patra s valenou klenbou s českými pláskami na odpočívadlech. Místnost přizemí valená s lunetami a třířadové s hřebínky. Ostatní místnosti v přílehlých budovách české plásky a plochostropé. Střešní, valba, eternit, přílehlé budovy plech. Patrné sgrafito pod omítkou.</p> <p><u>Materiál</u> : kámen, cihla, omítka; krytina : eternit, taška, plech.</p> <p>NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV</p> <p>Vzor č. 3</p> <p>Poznámka: Pro movité památky se ukládá též fotokopie, na kterém se v označení karty přikládá slovíčka „ne“. Půjde-li o nemovitou kulturní památku, seřazuje se pravý roh, půjde-li o movitou kulturní památku, seřazuje se levý roh.</p>				

Obr. č. 18 - Evidenční list KP 3/3

Zdroj: http://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=1232652

3.3 SITUAČNÍ ANALÝZA TRHU

Situační analýza trhu představuje proces, který směřuje k vyhledání a vyhodnocení informací, které představují situaci v daném segmentu trhu, v němž posuzované nemovitosti působí a v němž zaujímají určitou úlohu. Informace mohou mít jak číselnou, tak verbální podobu.

Situační analýza trhu byla rozdělena do pěti následujících částí:

Vymezení fáze

Obec Radešín územně spadá do okresu Žďár nad Sázavou v kraji Vysočina. Obec se nachází 11 km jižně od Nového města na Moravě a 17 km jihovýchodně od města Žďár nad Sázavou. Radešín spadá pod obec s rozšířenou působností Nové město na Moravě a leží v katastrálním území Radešín nad Bobrůvkou. Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu měst a obcí 2017 je 120.

Analýza vybraného segmentu trhu

Do technické vybavenosti obce se dá řadit veřejný vodovod, kanalizace, čistička odpadních vod i plynofikace. V obci je pouze zastávka linky místního významu. Zastávka dálkové linky, ani stanice vlaku se v obci nenachází. V obci není žádná občanská vybavenost, pouze jedna restaurace, dále několik živnostníků a podnikatelských subjektů. Nejvýraznějším podnikatelským subjektem je Balónový zámek Radešín, který slouží jako hotel a nově pivovar Radešín. Druhy a výměry pozemků jsou dány následující tabulkou.

Tabulka 1 - Druhy pozemků

Celková výměra pozemku (ha)	375
Orná půda (ha)	128
Chmelnice (ha)	0
Vinice (ha)	0
Zahrady (ha)	8
Ovocné sady (ha)	0
Trvalé travní porosty (ha)	24
Zemědělská půda (ha)	161
Lesní půda (ha)	189
Vodní plochy (ha)	10
Zastavěné plochy (ha)	4
Ostatní plochy (ha)	11

Zdroj: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=596523>

Z tabulky je patrné, že největší část celku zaujímá lesní půda, dále zemědělská půda a orná půda.

Bytové domy v obci nejsou, pouze právě dva byty, dále jsou v obci jen rodinné domy. Žádné brownfieldy, rozvojové plochy ani průmyslové plochy se v obci nenachází.

Analýza nabídky

Nabídka nemovitých věcí v obci Radešín je značně omezená, ve sledovaném období se podařilo zachytit pouze jednu nabídku prodeje rodinného domu, který má dispozici 2+1, pozemek o velikosti 1592 m² za cenu 990 000 Kč.

Nabídka pozemků ke koupi ani k pronájmu také nebyla zachycena, stejně tak nabídka komerčních prostor jak k pronájmu, tak ke koupi nebyla. Ostatní prostory ani projekty také k dispozici nejsou.

Analýza poptávky

Obecně nelze předpokládat, že by poptávka po vlastnictví nebo pronájmu rodinných domů v obci Radešín měla stoupat, protože současný trend je přesun mladých obyvatel spíše do větších měst v okolí. Počet obyvatel za posledních 10 let pouze klesá, i když počet obyvatel České republiky stoupá.

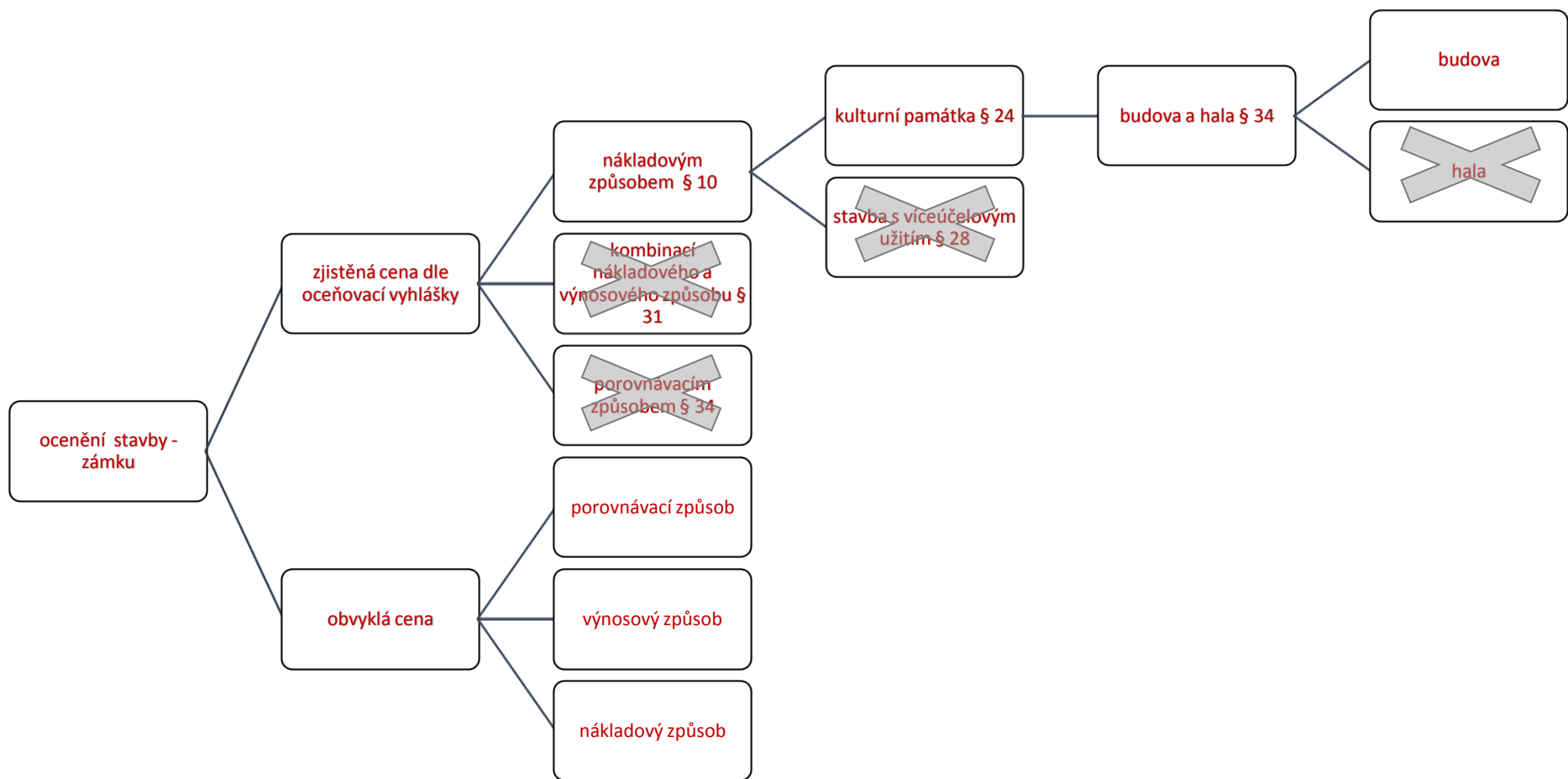
Nepředpokládá se, že by okruh potenciálních zájemců byl vyšší a intenzivnější, spíše naopak. Prognózu nelze více konkretizovat, bude se odvíjet od vzniklé situace na trhu.

Závěr situační analýzy trhu

Z provedené analýzy trhu vyplývá, že v dané lokalitě je nabídka, ale i poptávka velmi omezená, což vychází i z analýzy vybraného segmentu trhu. Ta ukazuje, že obec rozhodně nemá veškerou občanskou vybavenost a například bez základní školy a obchodu s potravinami není atraktivní pro mladé rodiny, které by zájem po nemovitostech mohly zvýšit.

3.4 OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Ocenění nemovité věci v případě zámku není v žádné závazné metodice České republiky stanoveno. Pro nalezení správné ceny bylo postupováno podle schématu níže. Cílem bylo stanovit jak cenu zjištěnou dle oceňovací vyhlášky, tak i cenu tržní stanovenou porovnávacím způsobem, a protože zároveň zámek slouží z části i jako hotel, i výnosový princip by mohl být využit.



Obr. č. 19 - Schéma postupu ocenění

Jak již bylo naznačeno výše, dospělo se k několika způsobům ocenění, které jsou vhodné pro ocenění.

První kritickou cestou dle schématu je ocenění pomocí oceňovací vyhlášky, šlo tedy o cenu zjištěnou. Nejprve muselo dojít k rozhodnutí, zda provést ocenění nákladovým způsobem, nebo kombinací nákladového a výnosového způsobu, nebo porovnávacím způsobem.

- Nemohlo být provedeno ocenění porovnávacím způsobem, protože dle vyhlášky lze porovnávací způsob použít pouze v případě § 35 Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, dále v případě § 36 Rekreační chata a zahrádkářská chata, v případě § 37 Garáž a v případě § 38 Jednotky. Definice rodinného domu byla zohledněna a její použití bylo vyvráceno.

Do určených paragrafů ovšem zámek nespadá, proto musela být varianta ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky zamítnuta.

- K ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu taktéž nemohlo být přistoupeno, protože § 31 odstavec 6 sice dovoluje tímto způsobem ocenit nemovité kulturní památky, ale musí být zároveň splněna podmínka podle odstavce 1 písmena a) stavba je celá pronajata.

Zámek Radešín není celý pronajatý, proto tento způsob ocenění byl zavržen. Část zámku slouží pro rodinné bydlení, část jako expozice pro turisty a část jako hotel.

- Nákladovým způsobem se zámek ocenit lze, bylo všem nutno rozhodnout, do které kategorie, respektive paragrafu pro ocenění zámek spadá.

První možností byl § 28 Stavba s víceúčelovým užitím, ovšem tento paragraf byl zamítnut, protože nelze jasně určit převažující účel užití. Objekt je totiž z části využíván jako hotel, z části slouží pro rodinné bydlení a z části je přeměněn na poznávací prohlídkový okruh pro turisty. Každá vyjmenovaná účelová jednotka je příliš specifická a významná na to, aby mohlo dojít k rozhodnutí, která je nejvýznamnější.

Druhou možností byla zvolení § 24 Kulturní památka, ke které také došlo. Daný paragraf říká, že kulturní památky se ocení dle § 10-23. Důležitá je také

poznámka, že cena uměleckořemeslných děl se určí samostatně a přičte se k ceně stavby.

Dále bylo zapotřebí rozhodnout, zda se jedná o budovu, nebo halu. Dle definice prvního odstavce § 12 je patrné, že se nemůže jednat o halu. Důvod, proč se o ni nejedná je, že nesplňuje podmínku: „§ 12 (1) *Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.*“ [30]

Jediná cesta podle oceňovací vyhlášky tedy vede přes zařazení zámku jako budovy.

Další cesta vedoucí k ocenění objektu vede přes stanovení ceny obvyklé.

- Dle schématu postupu ocenění bylo přistoupeno k odhadu ceny obvyklé, kdy prvním možným způsobem je porovnávací způsob. Bohužel ovšem úskalí spočívá v tom, že nemovitostí jako je zámek se nabízí na trhu málo a v zadané lokalitě vůbec, proto byly do porovnání zahrnuty i nemovité věci, které se nachází ve vzdálenější lokalitě.
- Dalším způsobem ocenění odhadu obvyklé ceny byl použit výnosový způsob ocenění. Jak již bylo zmíněno výše, zámek plní z části funkci hotelu, který generuje určitý výnos. Podklady pro stanovení výnosového způsobu bohužel nebyly poskytnuty.
- Poslední variantou stanovení obvyklé ceny, podle schématu, je nákladový způsob ocenění. Ten bohužel nebyl aplikován, protože k němu také nebyly poskytnuty podklady.

3.4.1 OCENĚNÍ OBJEKTU DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění objektu podle cenového předpisu vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb, dále jen oceňovací vyhláška.

Nejdříve se stanoví cena pozemků, které jsou v jednotném funkčním celku se stavbou a k ceně těchto pozemků se přičte cena objektu samotného. [30]

3.4.1.1 Ocenění pozemků

Ocenění stavebních pozemků, podle vyhlášky, může být stanoveno pomocí cenové mapy, ale pro oblast Radešín není cenová mapa k dispozici, proto musí být použita metodiky stanovená v § 3 oceňovací vyhlášky.

Obec Radešín nespadá dle oceňovací vyhlášky do vyjmenovaných obcí, proto bylo zapotřebí cenu ponížít o hodnoty znaků kvalitativních pásem O1-O6.

Níže je ukázka ocenění pouze pozemku parc.č. st. 1/1, k.ú. Radešín. Výpočet zbylých pozemků spadajících do jednotného funkčního celku je přiložen v příloze.

Tabulka 2 - Identifikace parcely

Identifikace parcely	
číslo	1/1
katastrální území	Radešín nad Bobrůvkou
kraj	Vysočina
okres	Žďár nad Sázavou
obec	Radešín
počet obyvatel (lexikon měst a obcí)	120
výměra v m ²	6787
druh parcely	zastavěná plocha a nádvoří

Zdroj: Vlastní

Po základních informacích o parcele přichází na řadu samotný výpočet ceny zjištěné.

Tabulka 3 - Výpočet zjištěné ceny pozemku

Výpočet:	
$ZC = ZCv \cdot O1 \cdot O2 \cdot O3 \cdot O3 \cdot O5 \cdot O6$	
$ZCU = ZC \cdot I$	
$I = Ip \cdot Io \cdot It$	
ZCv (dle přílohy č.2, tabulky 1)	601
$O1 \cdot O2 \cdot O3 \cdot O3 \cdot O5 \cdot O6$	0,26
ZC	154
I	0,840
ZCU	130
cena = ZCU * výměra	880 499

Zdroj: Vlastní

Pro výpočet zjištěné ceny pozemku bylo zapotřebí definovat úpravy základních cen stavebních pozemků pro nevyjmenované obce.

Tabulka 4 - Úpravy základních cen pozemků

Úpravy základních cen stavebních pozemků pro obce nevyjmenované			
Název znaku	Označení	Definice	Hodnota
O1 Velikost obce	V.	do 500 obyvatel	0,60
O2 Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,70
O3 Poloha obce	VI.	V ostatních případech	0,80
O4 Technická infrastruktura obce	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5 Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O6 Občanská vybavenost v obci	V.	Minimální vybavenost	0,85
součin znaků:			0,26

Zdroj: Vlastní

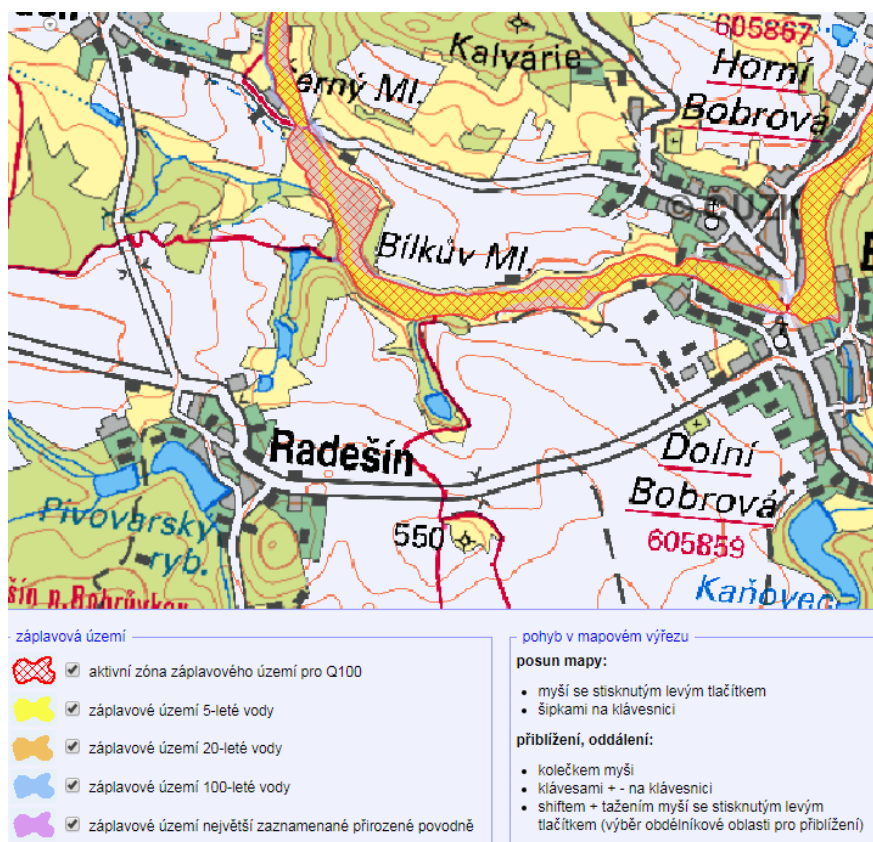
Do výpočtu ceny pozemku je také třeba zahrnout Index trhu, který je představený v tabulce níže.

Tabulka 5 - Index trhu

Zdroj: Vlastní

Index trhu			
Pi	Kvalitativní pásmo	Kategorie	Index
1	Situace na dílčím trhu: nabídka odpovídá poptávce	II.	0
2	Vlastnické vztahy: pozemek se stavbou	V.	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci: bez vlivu	II.	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost: bez vlivu	II.	0
5	Ostatní neuvedené: bez vlivu	II.	0
6	Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III.	0,95
7	Hospodářskosprávní význam obce: nehodnotím		1
8	Poloha: nehodnotím		1
9	Občanská vybavenost obce: nehodnotím		1
Index trhu:			0,950
pozn. Index 7,8,9 nehodnotím, protože stavba je součástí pozemku			

Pro stanovení povodňového rizika byla nalezena povodňová mapa, ze které je patrné, že v daném území nehrozí povodňové riziko.



Obr. č.20 - Mapa povodňových rizik

Zdroj: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

Dalším z indexů, který je zapotřebí k ceně stanovit je index polohy.

Index polohy			
Pi	Kvalitativní pásmo	Kategorie	Index
1	Druh a účel užití stavby: druh - stavba pro rodinnou rekreaci	I.	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	I.	0,08
3	Poloha pozemku v obce: střed obce	I.	0,1
4	Možnost napojení pozemku na IS: lze napojit na všechny sítě	I.	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,1
7	Osobní hromadná doprava: MHD - centrum obce	IV.	0,03
8	Komerční využití: výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III.	0,05
9	Obyvatelstvo: konfliktní skupiny v okolí	II.	0
10	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	I.	0
11	Ostatní neuvedené vlivy: bez dalších vlivů	II.	0
index polohy:			0,884

Zdroj: Vlastní

Posledním indexem, který je nezbytný je index omezujících vlivů.

Index omezujících vlivů			
Pi	Kvalitativní pásmo	Kategorie	Index
1	Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití	II.	0
2	Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu do 15% včetně, ostatní orientace	IV.	0
3	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	III.	0
4	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0
5	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	I.	0
6	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	II.	0
Index omezujících vlivů:			1,000

Zdroj: Vlastní

Pomocí postupu výše byly stanoveny ceny všech pozemků. Pozemky parc.č. 212/11 a parc.č. 2, oba katastrální území Radešín jsou sile dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost, a proto by měly být oceněny dle BPEJ. Protože ve skutečnosti účel trvalých travních porostů je stejný jako účel zahrady a všechny pozemky jsou v jednotném funkčním celku, jak je vidět na obr.č.14, i trvalé travní porosty byly oceněny stejně. Vycházelo se tedy ze skutečného stavu, jak je stanoveno v § 9 odstavce 5 zákona o oceňování majetku. [29]

Do výpočtu nemusel být zahrnut redukční koeficient, protože nebyly splněny všechny podmínky pro úpravu ceny dle redukčního koeficientu – ocenění neprobíhalo dle § 13,14,35,36.

Zjištěná cena pozemků celkem				
p. č.	druh pozemku	výměra	ZCU	cena pozemku
1/1	zastavěná plocha a nádvoří	6787	129,73	880 499
1/3	zastavěná plocha a nádvoří	979	129,73	127 009
1/2	zahrada	2404	129,73	311 871
3/1	zahrada	692	129,73	89 773
212/11	trvalý travní porost	1080	129,73	140 108
2	trvalý travní porost	342	129,73	44 368
cena celkem				1 593 628

Zdroj: Vlastní

Zjištěná cena všech pozemků v jednotném funkčním celku činí 1 593 628 Kč.

3.4.1.2 Ocenění stavby

Ocenění samotné stavby probíhalo podle postupu stanoveného v oceňovací vyhlášce. Nejprve bylo zapotřebí určit cenu stavby nákladovým způsobem a roznásobit ji koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Ten vychází z koeficientu trhu a polohy z ocenění pozemků.

Podle účelu užití budovy a typu konstrukce § 12 až 21 se určí základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku. Dále do výpočtu vstupuje počet měrných jednotek a opotřebení stavby.

Podle § 12 byl zámek zařazen do kategorie budova. Přesný důvod byl již uveden na straně č.51 v této práci. Základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby se skládá ze základní ceny v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, dále pak z koeficientu přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10, z koeficientu přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, z koeficientu přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, z koeficientu vybavení stavby, z koeficientu polohového uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 20 a z koeficientu změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Následuje postup výpočtu, který koresponduje s postupem ocenění v oceňovací vyhlášce. Nejdříve se určí základní cena upravená, která je dána základní cenou a následně roznásobena koeficienty K1-K5 a Ki.

Tabulka 6 - Výpočet základní ceny upravené stavby

Výpočet základní ceny upravené $ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$		
ZC	základní cena za m ³ (Kč)	2 710
K1	koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce	0,94
K2	koeficient přepočtu podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží	0,92
K3	koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu	0,83
K4	koeficient vybavení stavby	0,99
K5	koeficient polohový	0,80
Ki	koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994	2,11
ZCU	výpočet: $(ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki)$:	3 262,19

Zdroj: Vlastní

Pro stanovení koeficientu K4 vybavení stavby byla sestavena tabulka zahrnující i opotřebení jednotlivých konstrukcí v pravé části, které bude následně nutno zahrnout do výpočtu.

Tabulka 7 - Koeficient K4 a výpočet opotřebení stavby

Koeficient vybavení stavby K4									Výpočet opotřebení analyticky				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	uprava o % zastoupení	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebe ní B/C	100×A×(B/ C)
1	Základy	kámen	S	0,063	100	0,06300	1,00000	0,063	0,06	421,00	800	0,53	3,36
2	Svislé konstrukce	cihla pálená, kámen	S	0,150	100	0,15000	1,00000	0,150	0,15	421,00	800	0,53	8,00
3	Stropy	dřevěné	S	0,082	100	0,08200	1,00000	0,082	0,08	421,00	800	0,53	4,38
4	Zastřešení mimo krytinu	klenba cihlová	S	0,061	100	0,06100	1,00000	0,061	0,06	421,00	800	0,53	3,25
5	Krytiny střech	pálená skládaná	S	0,027	100	0,02700	1,00000	0,027	0,03	8,00	80	0,10	0,27
6	Klempířské konstrukce	měď (žlaby, svody, komín, průniky, parapety)	N	0,006	100	0,00600	1,54000	0,009	0,01	5,00	80	0,06	0,06
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,071	100	0,07100	1,00000	0,071	0,07	5,00	80	0,06	0,45
8	Úprava vněj. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,032	100	0,03200	1,00000	0,032	0,03	50,00	60	0,83	2,70
9	Vnitřní obklady keram.	keramické obklady kuchyni, koupelnách	S	0,031	100	0,03100	1,00000	0,031	0,03	2,00	60	0,03	0,10
10	Schody	kámen	S	0,028	100	0,02800	1,00000	0,028	0,03	421,00	800	0,53	1,49
11	Dveře	dřevěné	S	0,038	100	0,03800	1,00000	0,038	0,04	8,00	80	0,10	0,39
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	100	0,00000	0,00000	0,000	0,00	0,00	80	0,00	0,00
13	Okna	dřevěná	S	0,059	100	0,05900	1,00000	0,059	0,06	8,00	50	0,16	0,96
14	Povrchy podlah	kamenná dlažba	S	0,033	52	0,01716	1,00000	0,017	0,02	421,00	600	0,70	1,22
		dřevěné vlasy	S	0,033	48	0,01584	1,00000	0,016	0,02	2,00	50	0,04	0,06
15	Vytápění	elektrické	S	0,049	100	0,04900	1,00000	0,049	0,05	8,00	50	0,16	0,79
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,058	100	0,05800	1,00000	0,058	0,06	8,00	50	0,16	0,94
17	Bleskosvod	instalován	S	0,003	100	0,00300	1,00000	0,003	0,00	8,00	50	0,16	0,05
18	Vnitřní vodovod	pozinkovaný plech	S	0,033	100	0,03300	1,00000	0,033	0,03	8,00	50	0,16	0,54
19	Vnitřní kanalizace	keramické potrubí (veškeré odpady)	S	0,032	100	0,03200	1,00000	0,032	0,03	8,00	60	0,13	0,43
20	Vnitřní plynovod	není	C	0,003	100	0,00300	0,00000	0,000	0,00	0,00	50	0,00	0,00
21	Ohřev vody	el. bojler	S	0,022	100	0,02200	1,00000	0,022	0,02	2,00	40	0,05	0,11
22	Vybavení kuchyní	el. sporák	S	0,018	100	0,01800	1,00000	0,018	0,02	2,00	30	0,07	0,12
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, WC splachovací	S	0,043	100	0,04300	1,00000	0,043	0,04	2,00	60	0,03	0,15
24	Výtahy	není	C	0,014	100	0,01400	0,00000	0,000	0,00	0,00	50	0,00	0,00
25	Ostatní	vestavěné skříně	S	0,044	100	0,04400	1,00000	0,044	0,04	2,00	100	0,02	0,09
	Celkem							0,986	1,00				
Koeficient vybavení stavby K4							0,986	Opotřebení analytickou metodou				29,93 %	
								Opotřebení do výpočtu: 1-opotřebení/100				0,701	

Zdroj: Vlastní

Dalším krokem bylo stanovení výpočtu ceny stavby nákladovým způsobem, k tomuto výpočtu je potřeba výše zmíněná základní cena upravená, dále počet měrných jednotek, který byl zjištěn z poskytnuté projektové dokumentace a místního šetření a posledním vstupujícím činitelem je opotřebení stavby.

Tabulka 8 - Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem		
$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o / 100)$		
ZCU	výpočet: $(ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki)$:	3 262,19
Pmj	počet měrných jednotek stavby (m ³)	17 856,00
o	opotřebení stavby v %/100	0,70
CSn	výpočet: $CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o / 100)$:	40 815 507

Zdroj: Vlastní

Do výpočtu se také zahrnuje koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Index trhu a index polohy byly již určeny v ocenění pozemků, proto byly převzaty pouze hodnoty.

Tabulka 9 - Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu		
$pp = IT \times IP$		
It	index trhu	0,950
Ip	index polohy	0,884
pp	výpočet: $pp = IT \times IP$	0,840

Zdroj: Vlastní

Posledním krokem výpočtu je stanovení finální ceny stavby, ta se skládá z ceny stanovené nákladovým způsobem roznásobené koeficientem úpravy ceny stavby dle polohy a trhu.

Tabulka 10 - Zjištěná cena stavby

Cena stavby		
$CS = CSN \times pp$		
CSN	cena stavby nákladovým způsobem	40 815 507
pp	koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	0,840
CS	výpočet: $CS = CSN \times pp$	34 276 863

Zdroj: Vlastní

Jediné dva znaky, které zohledňují kulturní památku jako takovou, jsou koeficient K4 a především koeficient Ki, který dle přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky ve znění pozdějších předpisů představuje hodnotu 2,110. Do koeficientu K4 se zohledňuje vybavení stavby, tedy konkrétní prvky, které mohou nabývat vyšší hodnoty například díky rekonstrukci.

3.4.2 OCENĚNÍ OBJEKTU POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Ocenění zámku bylo dále provedeno komparací, Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, příp. cenou inzerovanou.

Pro ocenění daného zámku byla použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných zámků je pomocí indexů odlišnosti z cen srovnávacích zámků odvozena hodnota oceňovaného bytu. Odlišnosti jednotlivých zámků byly zohledněny koeficienty K1 až K6, z nichž byl vypočten index odlišnosti IO.

Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, minimální a maximální.

K porovnání byly použity nabídky zámků k prodeji v lokalitě Albrechtice nad Vltavou, Kardašova Řečice, Neustupov, Třebnice. Důvodem pro zvolení jiné lokality, než Radešín je fakt, že trh s obdobnými zámkami nenabízí dostatečné množství vzorků pro porovnání. Zvolené lokality jsou podobného charakteru jako Radešín, rozdílné prvky jsou zohledněny ve výpočtu. I přes veškerou snahu nebyly zjištěny realizované ceny obdobných subjektů, i když jsou od 1. 1. 2014 k dispozici realizované ceny díky portálu ČUZK. Vyhledané objekty, ale bohužel nebyly možné do databáze použít, protože byly příliš odlišné. Původně do databáze bylo zahrnuto 7 prvků, které musely být vyloučeny, protože svým charakterem byly až moc rozdílné.

Protože se nepodařilo najít realizované ceny, byl do výpočtu zvolen koeficient redukce na pramen ceny stejný u všech prvků databáze o hodnotě 0,8. Výše tohoto koeficientu byla zvolena na základě analýzy trhu, nabídky a poptávky.

Porovnávání zámky:

Č.	Popis	Cena
1	<p>Albrechtice nad Vltavou, okres Písek, 1 900 m², pozemek 4 910 m²</p> <p>Nabízíme prodej barokního zámku v Jižních Čechách v malé obci Chřešřovice (Albrechtice nad Vltavou). Jedná se o trojkřídlovou, dvoupatrovou budovu s uzavřeným nádvořím s částečně dochovanými renesančními arkádami, jež je obklopena velkou zahradou a malebným rybníkem. Objekt zámku prošel během staletí několika stavebními úpravami - původní gotickou tvrz z XV. století na návrší nad rybníkem doplnila rozsáhlá renesanční dostavba, později byla barokně upravená a zachovaná do dnešní podoby. Zámek byl ve vlastnictví různých šlechtických rodin, z nichž nejvýznamnější byli Schwarzenbergové, později byl zámek využíván jako sídlo správce a porybného, byl zde umístěn pivovar, ovčín a stáje. Celý zámek vyniká mimořádnou autenticitou s mnoha zachovanými arch. detaily - podlahy, omítky, klenby včetně původní kaple sv. Barbory. Památkově chráněný objekt je sice před generální rekonstrukcí, ale byly již provedeny některé nezbytné zásahy. Je zpracován stavebně - historický průzkum a podrobné digitální zaměření, existuje též architektonická studie využití objektu - pečovatelský dům pro seniory či hotel a na ni navazují projekt pro stavební povolení. Dle dohody je vše možné vidět v RK (zmiňované průzkumy a projekty jsou součástí prodeje). Okolí zámku tvoří malebná venkovská architektura a krásná příroda Jižních Čech, kterou lze využít pro pěší či cyklo turistiku, nedaleko je vodní nádrž Orlík a několik golfových center. V místě je pošta a autobusová zastávka, veškerá občanská vybavenost se nachází v nedalekém Písku a okolních, přilehlých obcích. Dobrá dopravní dostupnost do Písku, Albrechtic nad Vltavou, Záhvoří, Týna nad Vltavou, Tábora, Strakonice, ale i Prahy.</p>  <p>Datum aktualizace: 19. 3. 2018</p> <p>ID zakázky: 0019</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/albrechtice-nad-vltavou--/2850013532#img=11&fullscreen=false</p>	12 000 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	<p>Nádražní, Kardašova Řečice, 5 000 m², pozemek 3 326 m²</p> <p>Prodej barokního zámku z první poloviny 18. století v Kardašově Řečici. K areálu náleží zámecká budova, rekonstruovaný dům zahradníka, domek, garáže, hospodářské budovy a park o rozloze 3 ha. Zámecká budova má 2 nadzemní podlaží. K dispozici je 32 pokojů, kaple, kanceláře, kuchyně, jídelny, prádelna, sušárna, společenská místnost, sociální zařízení, technické místnosti. V domě zahradníka je 6 pokojů, kuchyně, prádelna, kaple, sociální zařízení. Hlavní budova částečně podsklepena. Elektřina 230/400 V, vodovod, kanalizace. Plyn zaveden. Topení centrální dálkové a na tuhá paliva. Stavební parcely o výměře 3.326 m², plochy zeleně o celkové výměře 35.209 m². V současné době využíváno jako charitní domov. Dobrý technický stav. Volné od 10/2017. Bližší informace poskytneme telefonicky nebo mailem.</p> <div data-bbox="256 786 1077 1055">  </div> <p>Datum aktualizace: 20. 4. 2018</p> <p>ID zakázky:1884107100</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/kardasova-recice-kardasova-recice-nadrazni/1884107100#img=0&fullscreen=false</p>	26 000 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p>Neustupov, okres Benešov, 3 000 m², pozemek 16 602 m²</p> <p>Nabízíme vám ke koupi zámecké sídlo v uzavřeném parkovém areálu o celkové výměře 16.602 m², zastavěná plocha 1284 m², užitná plocha 3.000 m² konstrukce zdíva smíšená. Probíhající nákladná rekonstrukce byla započata v roce 1999. Architektonickou úpravu svěřil současný vlastník bratrské dvojici významných českých architektů. Do dnešního dne se podařilo financovat a z větší části již rekonstruovat významnou nemovitou kulturní památku tak, že její nosné hodnoty zůstaly zachovány a přitom kvalita projektu včetně provedených prací odpovídá současným nárokům reprezentačního sídla. Nejstarší písemná zmínka o tomto objektu je z roku 1185, kdy je jako vlastník uváděn vladyka Neustup. Tehdejší tvrz byla goticky přestavěna koncem 14. stol. a další tentokrát renesanční přestavba ji čekala v druhé polovině 16. století. Dnes lze objekt popsat jako třípodlažní solitérní budovu s půdorysem do písmene L se severním barokizovaným a východním renesančním křídlem, spojených neoslohovou polygonální věží a zcela zachovalými gotickými sklepy. Zajímavostí zámeckého objektu je že jedním z jeho majitelů byl i Kašpar Kaplíř ze Sulevic, popravený r. 1621 při exekuci 27 českých pánů na Staroměstském náměstí. Projekt a již provedená rekonstrukce připravily v zámecké budově zřízení nadstandardních bytů, jednacích a společenských salónů i obslužných prostor. Zcela zrekonstruován byl správcovský dům, který disponuje prostornou kanceláří a samostatnou garsoniérou v přízemí, dále bytem 3+1 v patře a centrální kotelnou v suterénu. Nově pak byl vybudován vstupní objekt (jako místnost pro ostrahu) s navazujícím oplocením celého zámeckého areálu. Kompletní oplocení celého areálu zajišťuje zámku soukromí. Informace v realitní kanceláři pb vinca s.r.o.</p> <div data-bbox="261 1319 1102 1601">  </div> <p>Datum aktualizace: 10. 4. 2018</p> <p>ID zakázky: Zámek Neustupov</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/neustupov-neustupov-/1173578076#img=0&fullscreen=false</p>	40 000 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	<p>Sedlčany - Třebnice, 1 800 m², pozemek 23 000 m²</p> <p>Společnost Golden Castle s.r.o. nabízí k prodeji unikátní objekt zámku v Třebnicích na Sedlčansku. Je z části podsklepen a má 2 nadzemní podlaží a podkroví. Historie tohoto zámku sahá až do r. 1760, kdy byl postaven otcem maršála Radeckého, původně barokní, později novorenesanční. Maršál Jan Josef Radecký se narodil na tomto zámku o 6 let později v r. 1766, tedy před 250 lety a o tuto skutečnost je zámek vzácnější. Je to nejvýznamnější budova areálu a velice krásná, před několika lety využívaná jako ubytovna lesnického učiliště, proto je poměrně zachovalá. V přízemí se nachází kuchyň, jídelna a příslušenství, v 1. patře jsou pokoje a hygienické zařízení, ústřední topení. Fasáda, atiky se zděnými vikýři, věžička i vstup s terasou působí skutečně majestátně. Zámek je obklopen zámeckým parkem s bujnou vegetací a vzrostlými stromy. V horkém létě zve k posezení na kamenných sedátkách u rybníka. Rybník je také součástí parku. K zámku přiléhají technické budovy garáží a bývalých dílen učiliště, které v budoucnu mohou sloužit jako technické zázemí zámku. Vřele doporučujeme jako skvost mezi zámky na Sedlčansku pro jeho historickou hodnotu i vynikající polohu ve Středočeském kraji nedaleko od Prahy. Celková velikost pozemku činí cca 23.000 m². Možnost přikoupení navazujících dalších budov a pozemku.</p> <div data-bbox="269 1099 1098 1386">   </div> <p>Datum aktualizace: 4. 5. 2017</p> <p>ID zakázky: 1730070</p> <p>Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/pamatka/sedlcany-trebnice-/1671049564#img=2&fullscreen=false</p>	8 498 000 Kč

Výpočet pomocí přímého porovnání bylo rozděleno do dvou tabulek, které jsou uvedeny níže.

První z tabulek pouze shrnuje databázi prvků pro lepší přehlednost. Obsahuje informace získané z inzerátu na realitních portálech. Může se vyčíst lokalita, plocha pozemku, užitná plocha a jiné charakteristiky a vlastnosti objektu.

Tabulka 11 - Přímé porovnání část 1

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Plocha pozemku (m ²)	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Radešín	11204	2976,00	Po částečné rekonstrukci, hotel rodinné bydlení i exkurze
1	Albrechtice nad Vltavou	4910	1900	před rekonstrukcí, renesanční arkády, původní klaple sv. Barbory, digitální zaměření
2	Kardašova Řečice	3326	5000	po rekonstrukci, barokní zámek, kaple, charitní domov, dům zahradníka
3	Neustupov	16 602	3000	Po částečné rekonstrukci, dříve gotická tvrz, majitel byl jeden z popravených 27 českých pánů, neoslohová polygonální věž, oplocení celého areálu
4	Třebnice	23000	1800	před rekonstrukcí, původně barokní, atiky se zděnými piliři, věžička, dříve ubytovna, zámecký park s rybníkem

Zdroj: Vlastní

Dalším krokem bylo sestavení samotného přímého porovnání pomocí koeficientů K1 až K6.

- K1 Koeficient úpravy na polohu představuje vzdálenost k nejbližšímu krajskému městu. Zámek, který má kratší vzdálenost, než Radešín má vyšší koeficient a naopak zámek, který má větší vzdálenost do krajského města má nižší koeficient.
- K2 Koeficient úpravy na vybavenost se zaměřuje na inženýrské sítě, zda byl provedena kompletní oprava dveří a oken a úprava dřevěných podlah. V případě zámku v Albrechticích nad Vltavou byl zvolen koeficient K2 0,75,

protože neprošel rekonstrukcí podlah ani oken a celková vybavenost je výrazně horší než u ostatních prvků databáze. K tak významnému snížení došlo, protože u nemovitých kulturních památek musí být vyjmenované věci v nejvyšší míře repasovány, a to dle zjištěných přístupných firem je cenově velice významná položka.

- K3 Koeficient úpravy na technický stav udává náhled na vnitřní i vnější technický stav. Například v nejhorším stavu je zámek v Albrechticích nad Vltavou, který se vymyká standardnímu rozmezí koeficientů, protože nejsou zabezpečeny ani vnější otvory do zámku, část střechy je zbořená, a tak dochází k zatíkáání. O něco lépe je na tom zámek v Třebnici, který má navíc ovšem funkční střechu, a tak nedochází k výraznému poškození kvůli vnějším povětrnostním vlivům.
- K4+K5 Nad koeficientem úpravy na velikost užitné plochy a koeficientem úpravy na výměru pozemku jsem se zamýšlela nad tím, jaká je závislost velikosti ploch na cenu. Cena v závislosti na výměře neroste lineárně, ale s rostoucí výměrou dochází k nelineárnímu zvyšování ceny.
- K6 Koeficient dle úvahy znalce zahrnuje historický ráz objektu, původní charakter stavby, záplavové zóny, zda se v blízkosti objevuje skládka, nebo jiný rušivý element.

Z tabulky č. 12 je patrné, že cena oceňovaného objektu dle přímého porovnání je 21 048 023 Kč a odhadnutá zaokrouhlená cena je 21 000 000 Kč.

Tabulka 12 - Přímé porovnání část 2

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
	Kč	Kč/m ²				Poloha	Vybavenost	Technický stav	Velikost užitné plochy	Výměra pozemku	Odhad	$K1 \times \dots \times K9$	
1	12 000 000	6 316	0,80	9 600 000,00	5 053	0,95	0,75	0,60	1,01	1,02	1,05	0,47	20 622 482
2	26 000 000	5 200	0,80	20 800 000,00	4 160	1,03	1,03	1,06	0,99	1,04	0,90	1,05	19 850 456
3	40 000 000	13 333	0,80	32 000 000,00	10 667	0,98	0,99	1,04	1,00	0,99	1,06	1,06	30 257 228
4	8 498 000	4 721	0,80	6 798 400,00	3 777	0,92	0,80	0,68	1,01	0,98	1,03	0,51	13 461 926
Celkem průměr				17 299 600								Kč	21 048 023
Minimum				6 798 400								Kč	13 461 926
Maximum				32 000 000								Kč	30 257 228
Směrodatná výběrová odchylka				11 516 851							s		6 927 568
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		14 120 455
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		27 975 591

Zdroj: Vlastní

3.4.3 OCENĚNÍ OBJEKTU VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Ocenění objektu výnosovým způsobem nemohlo být vytvořeno, protože pro daný výpočet nebyly poskytnuty data od majitelů ani správců zámku. Nicméně ocenění výnosovým způsobem by v závěrečné rekongiliaci stejně nemělo významný vliv. Důvod je takový, že zámek neslouží zcela jako hotel, ale pouze jeho část, a navíc ani ne celoročně. Výnos z hotelu není tedy ani hlavním přínosem zámku.

3.4.4 KONTRIBUČNÍ METODA A NETRŽNÍ BÁZE OCENĚNÍ

Ocenění zámku Radešín sice bylo stanoveno dvěma způsoby, a to dle oceňovací vyhlášky a dále tržně porovnávacím způsobem, ale ani jeden přístup nezohledňuje nehmotné aktivum objektu. Tržní ocenění také není zcela vypovídající, protože databáze objektů není dostatečná a nemovitosti nejsou porovnatelné. Z tohoto důvodu je zapotřebí zaměřit se na kontribuční metodu, která je založena na netržní bázi ocenění.

Netržní báze ocenění představuje nejlepší a nejvyšší možné využití. Na příkladu lze tento přístup upřesnit. Kdyby byl zámek Radešín využíván jako hotel celý, a nejen jeho poměrná část 1/3, hypoteticky by mohlo docházet ke zvýšení výnosů z 500 000 Kč ročně na 1 500 000 Kč ročně.

Čím více je objekt originální, tím vyšší je hodnota nehmotného aktiva. Pokud je zámek zachovaný v původním slohu, jeho nehmotné aktivum je vyšší a dále se může zvýšit, pokud by na zámku dlouhodobě pobýval významný panovník. Enormní zvýšení nehmotného aktiva zámku může přinést uložení korunovačních klenot, které samy o sobě mají danou hodnotu, ovšem jejich přítomnost hodnotu zámku ještě zvyšuje. Příkladem nehmotného aktiva zámku Radešín je park s rybníkem v těsné blízkosti zámku, který představuje genia loci. Dalším významným nehmotným aktivem je fakt, že o největší rekonstrukci se zasloužil Jan Blažej Santini, který byl velice uznávaným architektem.

3.5 VYHODNOCENÍ

Metody pro stanovení hodnoty nemovitosti jsou tržní i netržní, ale v případě nemovité kulturní památky je nutno zapotřebí vydat se netržní cestou, protože významná část hodnoty nemovité kulturní památky může být ukryta v nehmotné části.

Příkladem nehmotného aktiva, které má na cenu významný vliv je park s rybníkem v těsném kontaktu se zámkem. Pohled na zámek s rybníkem jako celek nese pohádkový nádech v podobě genia loci. Další nehmotné aktivum přináší architekt Jan Blažej Santini, který se zasloužil o náročnou rekonstrukci zámku.

Na příkladu ocenění dle vyhlášky je zapotřebí si uvědomit, že oceňovací vyhláška nemá daný paragraf, nebo přímou metodiku pro ocenění zámku, ale zámek byl oceňován jako budova. Z porovnání ceny zjištěné a obvyklé je patrné, že cena zjištěná neodpovídá skutečné hodnotě zámku.

Stejně tak tržní ocenění porovnávacím způsobem s sebou nese řadu nedostatků. Tím největším je databáze prvků, ze kterých se vycházelo. Jejich počet je velmi omezený a není založen na realizovaných cenách.

Ocenění pomocí metody nákladů a užitků nebylo provedeno, protože se jedná o metodiku používanou především ve veřejném sektoru, ovšem zámek Radešín patří do soukromého vlastnictví manželů Kubíčkových.

Poznatky vycházející z vyhodnocení práce ukazují, že by bylo vhodné se více zaměřit na metodologii oceňování nemovitých kulturních památek s důrazem na kontribuční metodu. Důvodem je fakt, že Česká republika nemá žádnou závaznou právní úpravu pro oceňování kulturních památek. Jedinou právní úpravou je oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů, ta ovšem kulturní památku zohledňuje jen okrajově.

4 ZÁVĚR

Pro orientaci v problematice oceňování kulturních památek byly v práci upřesněny základní pojmy, které jsou nezbytné pro následnou aplikační část. Dále byl přehledně zpracován postup prohlášení za kulturní památku. Do práce byly také zahrnuty předpisy a mezinárodní dokumenty, které se ke kulturním památkám vztahují. Následně byly popsány způsoby možného ocenění kulturní památky – tržní způsob ocenění, ocenění podle cenového předpisu, rekondice, kontribuční metoda a CBA analýza.

Aplikační část se zabývala samotným oceněním zámku Radešín, ke kterému byly poskytnuty základní podklady. Ocenění proběhlo nejdříve díky oceňovací vyhlášce a dále tržně porovnávacím způsobem. Závěrem ovšem proběhl odklon od tržní báze a přesun ke kontribuční metodě založené na netržní bázi, protože kulturní památka má významnou hodnotu hlavně díky svému originálnímu charakteru a neopakovatelným vlastnostem.

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.*
- [2] Burešová, Eva. *Stanovení hodnoty projektu pro navýšení nemovitého majetku.* Brno, 2017. 60 s., 9 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
- [3] Contributory Value. *Investopedia - Sharper Insight. Smarter Investing.* [online]. Copyright © 2018, Investopedia, LLC. [cit. 21.05.2018]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/c/contributoryvalue.asp>
- [4] Historie zámku - Balónový Zámek. *Lety balónem Vysočinou | Balónový zámek Radešín* [online]. Dostupné z: <http://www.balonovyzamek.cz/nas-pribeh/historie/>
- [5] KIRSHENBLATT-GIMBLETT, Barbara. Intangible heritage as metacultural production. *Museum international*, 2004, 56.1-2: 52-65.
- [6] KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí.* Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN: 978-80-214-4567-3
- [7] KORYTÁROVÁ, Jana. *Hodnocení ekonomické efektivity stavebních investičních projektů.* VUTIUM, 2006.
- [8] KORYTÁROVÁ, Jana, HROMÁDKA, Vít. Veřejné stavební investice I. Elektronická studijní opora dostupná v intranetu FAST VUT Brno, vydáno 30.11.2007
- [9] Kulturní památky - mkcr.cz. *Ministerstvo kultury České republiky* [online]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/kulturni-pamatky-260.html>
- [10] MARKOVÁ, Leonora. *Náklady životního cyklu stavby.* Brno: CERM, 2011. 125 s. ISBN 979-80-7204-762-8.
- [11] MEZINÁRODNÍ CHARTA O ZACHOVÁNÍ A RESTAUROVÁNÍ PAMÁTEK A SÍDEL: Benátská charta. Icomos [online]. Praha [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: <http://www.icomos.cz/images/dokumenty/benatska-charta.pdf>
- [12] MMR - Obnova ikonického Karlštejna začíná. *Object moved* [online]. Copyright ©2018 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 29.04.2018]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Pro-media/Tiskove-zpravy/2018/Obnova-ikonickeho-Karlstejna-zacina>

- [13] NAGY, J. Zamyslenie nad hodnotou nehnuteľných pamiatok. Sborník Monumentorum Tutela - Ochrana pamiatok 19. Bratislava 2008: Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, str. 42-46, ISBN: 978-80-89175-25-3
- [14] Národní památkový ústav. [online]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/portal/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pravni-predpisy-a-mezinarodni-dokumenty/text-zakona-o-pamatkove-peci.pdf>
- [15] Nemovité památky. Národní památkový ústav [online]. Praha, 2003-2015 [cit. 2018-01-23]. Dostupné z: <http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkovapece/pamatkovy-fond/nemovite-pamatky/>
- [16] NIPOS - *Národní informační a poradenské středisko pro kulturu* [online]. Copyright © [cit. 29.04.2018]. Dostupné z: http://www.nipos-mk.cz/wp-content/uploads/2013/05/Kultura_v_cislech_2017_web.pdf
- [17] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut Vysoká Škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101.
- [18] Principle of Contribution | Real Estate Exam. *Real Estate Exam Prep | PrepAgent* [online]. Copyright © 2018 PrepAgent.com [cit. 21.05.2018]. Dostupné z: <https://www.prepagent.com/article/principle-of-contribution>
- [19] RISY.cz - Obce - Radešín. [online]. Copyright © 2012 [cit. 21.05.2018]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=596523>
- [19] SAMEK, Bohumil. *Umělecké památky Moravy a Slezska, Díl 2*. J-N. Praha: Academia. 1999. 782 str. ISBN: 80-200-0695-8
- [20] UNESCO památky - České dědictví UNESCO. *Dvanáct českých divů světa - České dědictví UNESCO* [online]. Copyright © České dědictví UNESCO [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: <http://www.unesco-czech.cz/unesco-pamatky/>
- [21] Ústřední seznam kulturních památek ČR - mkcr.cz. *Ministerstvo kultury České republiky* [online]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/ustredni-seznam-kulturnich-pamatek-cr-266.html>
- [22] ÚRS PRAHA, a. s. (2008): *Úvodní katalog 800-0 Pravidla pro užití katalogů popisů a směrných cen*, Praha: ÚRS Praha, a.s. Inženýrská a poradenská organizace. ISBN 978-80-7369-138-7.
- [23] VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - Prohlížečka záplavových území . *VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - O projektu DIBAVOD* [online]. Copyright © ČÚZK. [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
- [24] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech, nakl. CEDUK, sro, Praha 1996*. ISBN 80-902109-0-2.

- [25] 20/1987 Sb. Zákon o státní památkové péči. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 21.05.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20>
- [26] 66/1988 Sb. Vyhláška ministerstva kultury České socialistické republiky, kterou se provádí zákon České národní r.... *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 21.05.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1988-66>
- [27] 71/1994 Sb. Zákon o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 21.05.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-71>
- [28] 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 10.03.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [29] 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 10.03.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [30] 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., a vyhlášky č. 457/2017.

6 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č.1 - Národní památkový ústav, zámek Radešín	18
Obr. č.2 - Náhled do portálu Monument.....	19
Obr. č.3 - Kritéria porovnání nemovitých věcí	24
Obr. č.4 - Metoda přímého porovnání.....	25
Obr. č.5 - Metoda nepřímého porovnání.....	26
Obr. č.6 – Ukázka principu kontribuční metody	30
Obr. č.7 – Zámek Radešín 1.....	36
Obr. č.8 - Zámek Radešín 2	37
Obr. č.9 – Část zámku Radešín v roce 1960	37
Obr. č.10 - Informace o pozemku	38
Obr. č.11 - Výřez z katastrální mapy.....	39
Obr. č.12 - Mapa s vyznačením polohy obce.....	39
Obr. č.13 - Mapa s vyznačením předmětné lokality	40
Obr. č. 14 – Soutisk ortofotomapy s katastrální mapou	40
Obr. č.15 - Zámek Radešín	43
Obr. č.16 - Evidenční list KP 1/3.....	45
Obr. č.17 - Evidenční list KP 2/3.....	46
Obr. č.18 - Evidenční list KP 3/3.....	46
Obr. č.19 - Schéma postupu ocenění	49
Obr. č.20 - Mapa povodňových rizik	54

7 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Druhy pozemků.....	47
Tabulka 2 - Identifikace parcely	52
Tabulka 3 - Výpočet zjištěné ceny pozemku.....	53
Tabulka 4 - Úpravy základních cen pozemků	53
Tabulka 5 - Index trhu.....	54
Tabulka 6 - Výpočet základní ceny upravené stavby.....	57
Tabulka 7 - Koeficient K4 a výpočet opotřebení stavby	58
Tabulka 8 - Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem	59
Tabulka 9 - Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.....	59
Tabulka 10 - Zjištěná cena stavby	59
Tabulka 11 - Přímé porovnání část 1.....	65
Tabulka 12 - Přímé porovnání část 2.....	67

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

CO	cena obvyklá
COB.....	cena obecná
ČUZK.....	Český úřad zeměměřičský a katastrální
KN.....	Katastr nemovitostí
NOZ.....	Nový občanský zákoník
NPÚ	Národní památkový ústav
p.a.	per annum (ročně)
Cv	výnosová cena
CBA	analýza nákladů a užitků

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky

Příloha 2 – Půdorys 1NP

Příloha 3 – Půdorys 2NP

Příloha 4 – Půdorys 3NP

Příloha 5 – Řez A-A

Příloha 6 – Řez D-D

Příloha 7 – Pohled – jižní strana